Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de las Islas Baleares

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 23 de mayo de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (Papel): 007-14-169-9
NIPO (PDF): 007-14-077-1
NIPO (ePUB): 007-14-078-7
ISBN: 978-84-340-2147-1
Depósito Legal: M-24605-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

NORMAS DE RANGO LEGAL

§ 2. Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de Urbanismo y Habitabilidad 17

§ 3. Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares 24

§ 4. Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares 37

§ 5. Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias 53

§ 6. Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial 99

§ 7. Ley 2/2001, de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Ordenación del Territorio 110

§ 8. Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears 118

§ 9. Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública 134

§ 10. Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears 141

§ 11. Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión 149

§ 12. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears 163

§ 13. Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares 312

§ 14. Ley 14/2019, de 29 de marzo, de proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears 324

§ 15. Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda 331

§ 16. Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears 370

§ 17. Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística 382

§ 18. Ley 2/2022, de 6 de junio, de medidas urgentes en determinados sectores de actividad administrativa. [Inclusión parcial] 398

§ 19. Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears. [Inclusión parcial] 402

§ 20. Decreto-ley 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma 408

NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

§ 21. Decreto 38/1987, de 4 de junio, sobre la recepción de urbanizaciones por parte de los Ayuntamientos 429

§ 22. Decreto 72/1994, de 26 de mayo, por el que se regula la formulación, tramitación y aprobación de los Planes o Normas de Ordenación del Litoral 434

§ 23. Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial 444

§ 24. Decreto 17/2017, de 21 de abril, por el que se fijan los principios generales de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en explotaciones agrarias en el ámbito de las Illes Ballars 450

§ 25. Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca 454

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO 14
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 16

NORMAS DE RANGO LEGAL

§ 2. Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de Urbanismo y Habitabilidad 17

Preámbulo 17
Artículos 17
Disposiciones adicionales 19
Disposiciones transitorias 20
Disposiciones derogatorias 20
Disposiciones finales 20
ANEXO 20

§ 3. Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares 24

Preámbulo 24
Artículos 26
TÍTULO I. De las Áreas de Protección de Interés para la Comunidad Autónoma 26
CAPÍTULO I. Clasificación y delimitación 26
CAPÍTULO II. Régimen urbanístico 29
TÍTULO II. De los Espacios Naturales Protegidos 33
Disposiciones adicionales 33
Disposiciones transitorias 34
Disposiciones finales 35
Disposiciones derogatorias 35
ANEXO I 35
ANEXO II 35
ANEXO III 36

§ 4. Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares 37

Preámbulo 37
TÍTULO I. Determinaciones generales 39
CAPÍTULO I. Disposiciones previas 39
CAPÍTULO II. Determinaciones de la ordenación 40
TÍTULO II. Limitaciones al derecho de propiedad 41
TÍTULO III. Actividades 41
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 41
CAPÍTULO II. Clases de actividades 42
CAPÍTULO III. Actividades relacionadas con los usos admitidos 44
CAPÍTULO IV. Actividades relacionadas con los usos condicionados 45
TÍTULO IV. Condiciones de las edificaciones e instalaciones 46
TÍTULO V. Procedimientos para la autorización 48
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 48
CAPÍTULO II. Procedimientos específicos 48

TÍTULO VI. Otras disposiciones . . . 49
Disposiciones adicionales . . . 49
Disposiciones transitorias . . . 51
Disposiciones derogatorias . . . 51
Disposiciones finales . . . 52

§ 5. Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias . . . 53

Preámbulo . . . 53
TÍTULO PRELIMINAR. Conceptos generales . . . 57
CAPÍTULO I. Objeto, ámbito, vigencia y vinculación . . . 57
CAPÍTULO II. Elementos básicos . . . 59
TÍTULO I. Las áreas homogéneas de carácter supramunicipal . . . 60
CAPÍTULO I. Los planes territoriales parciales . . . 60
CAPÍTULO II. Determinaciones para todas las áreas homogéneas de carácter supramunicipal . . . 60
CAPÍTULO III. Determinaciones para todas las áreas sustraídas al desarrollo urbano . . . 61
CAPÍTULO IV. Determinaciones para todas las áreas de desarrollo urbano . . . 64
CAPÍTULO V. Determinaciones que regulan los crecimientos de las áreas de desarrollo urbano . . . 64
CAPÍTULO VI. Cambio de clasificación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización a suelos rústicos . . . 65
CAPÍTULO VII. Áreas de reconversión territorial (ART) . . . 66
CAPÍTULO VIII. Criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Mallorca . . . 66
CAPÍTULO IX. Criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Menorca . . . 67
CAPÍTULO X. Criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera . . . 68
CAPÍTULO XI. Los planes de ordenación del medio natural . . . 68
TÍTULO II. El sistema de infraestructuras y equipamientos . . . 69
CAPÍTULO I. La ordenación de las infraestructuras y de los equipamientos . . . 69
CAPÍTULO II. El Plan director sectorial de movilidad de las Illes Balears . . . 69
CAPÍTULO III. Los planes directores sectoriales de prevención y gestión de residuos . . . 71
CAPÍTULO IV. El Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears . . . 71
CAPÍTULO V. El Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears . . . 72
CAPÍTULO V BIS. El Plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears . . . 72
CAPÍTULO VI. El Plan Hidrológico de las Illes Balears . . . 73
CAPÍTULO VII. Ordenación de los equipamientos . . . 74
Capítulo VIII. El Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears . . . 74
TÍTULO III. La gestión territorial . . . 75
CAPÍTULO I. Principios generales de la gestión territorial . . . 75
CAPÍTULO II. Redacción del planeamiento de desarrollo de las directrices . . . 76
CAPÍTULO III. Adaptación del planeamiento territorial a las directrices de ordenación territorial . . . 77
DISPOSICIONES ADICIONALES . . . 77
DISPOSICIONES TRANSITORIAS . . . 82
DISPOSICIÓN DEROGATORIA . . . 89
DISPOSICIONES FINALES . . . 89
ANEXO I. Matriz de ordenación del suelo rústico . . . 89
ANEXO II. Representación gráfica de las determinaciones reguladas en el artículo 19 y en la disposición adicional duodécima de esta Ley . . . 95
ANEXO II-1 . . . 96
ANEXO II-2 . . . 97
ANEXO II-3 . . . 98

§ 6. Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial . . . 99

Preámbulo . . . 99
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 100
TÍTULO II. Los instrumentos de ordenación territorial . . . 101
CAPÍTULO I. Las Directrices de Ordenación Territorial . . . 101
CAPÍTULO II. Los planes territoriales insulares . . . 103
CAPÍTULO III. Los planes directores sectoriales . . . 104
CAPÍTULO III bis.. Planes especiales de ordenación territorial . . . 106
CAPÍTULO IV. Disposiciones comunes . . . 107
Disposiciones adicionales . . . 108
Disposiciones transitorias . . . 109
Disposiciones derogatorias . . . 109
Disposiciones finales . . . 109

§ 7. Ley 2/2001, de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Ordenación del Territorio . . . 110

Preámbulo . . . 110
Artículos . . . 111
Disposiciones adicionales . . . 114
Disposiciones transitorias . . . 115
Disposiciones finales . . . 116
ANEXO I . . . 116
ANEXO II . . . 116

§ 8. Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears . . . 118

Preámbulo . . . 118
CAPÍTULO I. Categorías del suelo, reservas y cesiones de terreno . . . 121
CAPÍTULO II. Determinaciones aplicables a los campos de golf . . . 121
CAPÍTULO III. Modificaciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears . . . 121
CAPÍTULO IV. Ámbito del sistema de equipamiento comunitario sanitario supramunicipal . . . 123
CAPÍTULO V. Modificaciones de la Ley 2/2006, de 10 de marzo, de reforma de la Ley 12/1998, de patrimonio histórico de las Illes Balears . . . 123
Disposiciones adicionales . . . 123
Disposiciones transitorias . . . 124
Disposiciones derogatorias . . . 124
Disposiciones finales . . . 125
ANEXO CARTOGRÁFICO. Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en les Illes Balears. . . 125
ANEXO A . . . 125
ANEXO B . . . 131
ANEXO C . . . 133

§ 9. Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública . . . 134

Preámbulo . . . 134
Artículos . . . 136
Disposiciones transitorias . . . 140
Disposiciones adicionales . . . 140
Disposiciones finales . . . 140

§ 10. Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears . . . 141

Preámbulo . . . 141
Artículos . . . 142
Disposiciones adicionales . . . 147
Disposiciones finales . . . 148

§ 11. Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión . . . 149

Preámbulo . . . 149
Artículos . . . 151
Disposiciones adicionales . . . 157
Disposiciones derogatorias . . . 157
Disposiciones finales . . . 157
ANEXO I . . . 158
ANEXO II . . . 160
ANEXO III . . . 161
ANEXO IV . . . 161
ANEXO V . . . 162

§ 12. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears 163

Preámbulo 163
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 170
CAPÍTULO I. Principios generales y finalidades específicas 170
CAPÍTULO II. Competencias administrativas 176
TÍTULO I. Régimen urbanístico del suelo 177
CAPÍTULO I. Clasificación del suelo 177
CAPÍTULO II. Conceptos generales 179
Sección 1.ª Suelo urbano 182
Sección 2.ª Suelo rústico 182
CAPÍTULO III. Derechos y deberes de la propiedad 183
Sección 1.ª Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano 183
Sección 2.ª Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable 185
Sección 3.ª Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico 186
TÍTULO II. Planeamiento urbanístico 188
CAPÍTULO I. Instrumentos 188
CAPÍTULO II. Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico 200
CAPÍTULO III. Vigencia, modificación y revisión del planeamiento urbanístico 204
CAPÍTULO IV. Efectos de la aprobación de los planes 207
CAPÍTULO V. Normas de aplicación directa 208
TÍTULO III. Gestión y ejecución del planeamiento 210
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 210
CAPÍTULO II. Sistemas de actuación 212
CAPÍTULO III. Sistema de reparcelación 214
Sección 1.ª Reparcelación 214
Sección 2.ª Modalidad de compensación 217
Sección 3.ª Modalidad de cooperación 218
Sección 4.ª Desarrollo y ejecución de las actuaciones de dotación 219
CAPÍTULO IV. Sistema de expropiación 220
CAPÍTULO V. Ocupación directa 222
CAPÍTULO VI. Convenios urbanísticos 222
TÍTULO IV. Intervención en el mercado de suelo 224
CAPÍTULO I. Patrimonio público de suelo 224
CAPÍTULO II. Derecho de superficie 226
CAPÍTULO III. Derechos de tanteo y retracto 226
TÍTULO V. Ejercicio de las facultades relativas al uso y la edificación del suelo 227
CAPÍTULO I. Obligación de urbanizar y de edificar y consecuencias del no ejercicio en plazo del derecho a edificar 227
CAPÍTULO II. Obras y construcciones 231
Sección 1.ª Las obras de urbanización 231
Sección 2.ª Las obras de edificación y otras obras y actuaciones en bienes inmuebles en general 232
CAPÍTULO III. Las actuaciones de reforma interior y regeneración urbanas 238
TÍTULO VI. Expropiación forzosa por razón de urbanismo 239
CAPÍTULO I. Supuestos y procedimientos 239
CAPÍTULO II. Ocupación y adquisición de las fincas 242
CAPÍTULO III. Reversión y expropiación por ministerio de la ley 243
CAPÍTULO IV. Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears 244
TÍTULO VII. La intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo 245
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 245
CAPÍTULO II. Intervención preventiva en la edificación y uso del suelo 245
CAPÍTULO III. Régimen de la colaboración público-privada 254
CAPÍTULO IV. Parcelaciones urbanísticas 263
TÍTULO VIII. La disciplina urbanística 264
CAPÍTULO I. La inspección urbanística 264
CAPÍTULO II. Las infracciones urbanísticas 265
Sección 1.ª Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias 265
Sección 2.ª Personas responsables 266
Sección 3.ª Competencias 268
CAPÍTULO III. Sanciones por infracción urbanística 271
Sección 1.ª Clases de sanciones 271
Sección 2.ª Determinación y destino de las multas 273
Sección 3.ª Reglas para la exigencia de responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones 275
CAPÍTULO IV. Las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística 277
CAPÍTULO V. Procedimientos en materia de disciplina urbanística 278

Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 278
Sección 2.ª El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas 278
Sección 3.ª El procedimiento sancionador . . . 284
Disposiciones adicionales . . . 287
Disposiciones transitorias . . . 301
Disposiciones derogatorias . . . 309
Disposiciones finales . . . 310

§ 13. Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares . . . 312

Preámbulo . . . 312
CAPÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales. . . . 317
CAPÍTULO I. Normas para la ejecución de los equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares . . . 317
CAPÍTULO II. Equipamientos públicos de uso educativo, de investigación, sanitario o social, con la consideración de inversiones de interés autonómico de las Illes Balears . . . 318
Disposiciones adicionales . . . 321
Disposiciones finales . . . 322

§ 14. Ley 14/2019, de 29 de marzo, de proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears . . . 324

Preámbulo . . . 324
Artículos . . . 325
Disposiciones adicionales . . . 329
Disposiciones transitorias . . . 329
Disposiciones derogatorias . . . 329
Disposiciones finales . . . 330

§ 15. Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda . . . 331

Preámbulo . . . 331
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 341
CAPÍTULO II. Normas para el desarrollo de viviendas de titularidad pública . . . 342
Disposiciones adicionales . . . 352
Disposiciones derogatorias . . . 368
Disposiciones finales . . . 368

§ 16. Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears . . . 370

Preámbulo . . . 370
CAPÍTULO I. Objeto y finalidad. . . . 376
CAPÍTULO II. Determinaciones aplicables a los suelos de desarrollo urbano . . . 376
CAPÍTULO III. Condiciones de ordenación del suelo rústico . . . 378
Disposiciones adicionales . . . 379
Disposiciones transitorias . . . 379
Disposiciones derogatorias . . . 379
Disposiciones finales . . . 379

§ 17. Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística . . . 382

Preámbulo . . . 382
Artículos . . . 387
Disposiciones derogatorias . . . 389
Disposiciones finales . . . 389
ANEXO I . . . 392
ANEXO II . . . 393
ANEXO III . . . 396

§ 18. Ley 2/2022, de 6 de junio, de medidas urgentes en determinados sectores de actividad administrativa. [Inclusión parcial] . . . 398

Disposiciones adicionales . . . 398

§ 19. Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears. [Inclusión parcial] 402

[. . .]

Disposiciones adicionales 402
Disposiciones transitorias 406

§ 20. Decreto-ley 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma 408

Preámbulo 408
TÍTULO I. Disposiciones generales 414
TÍTULO II. Concepto, determinaciones y requisitos de los proyectos residenciales estratégicos 415
TÍTULO III. Procedimiento para la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos 418
TÍTULO IV. Actuaciones posteriores a la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos 420
Disposiciones adicionales 420
Disposiciones derogatorias 421
Disposiciones finales 421

NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

§ 21. Decreto 38/1987, de 4 de junio, sobre la recepción de urbanizaciones por parte de los Ayuntamientos 429

Preámbulo 429
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 430
TÍTULO II. TRAMITACIÓN 431
Disposiciones transitorias 433
Disposiciones finales 433

§ 22. Decreto 72/1994, de 26 de mayo, por el que se regula la formulación, tramitación y aprobación de los Planes o Normas de Ordenación del Litoral 434

Preámbulo 434
CAPÍTULO PRELIMINAR 437
CAPÍTULO I. Del planeamiento litoral 438
CAPÍTULO II. Del procedimiento 440
CAPÍTULO III. De los criterios de distribución y explotación de instalaciones de servicios de temporada, obras e instalaciones permanentes y programas de actuación de obras 442
CAPÍTULO IV. Eficacia de los planes o criterios 442
Disposiciones adicionales 443
Disposiciones derogatorias 443
Disposiciones finales 443

§ 23. Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial 444

Preámbulo 444
Artículos 445
Disposiciones adicionales 448
Disposiciones transitorias 449
Disposiciones derogatorias 449
Disposiciones finales 449

§ 24. Decreto 17/2017, de 21 de abril, por el que se fijan los principios generales de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en explotaciones agrarias en el ámbito de las Illes Ballars 450

Preámbulo 450
Artículos 452
Disposiciones transitorias 453

Disposiciones derogatorias . . . 453
Disposiciones finales . . . 453

§ 25. Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca. . . . 454

Preámbulo . . . 454
TÍTULO I. Objeto, derechos de participación e información, competencias administrativas y régimen del suelo . . . 460
CAPÍTULO I. Objeto, derechos de participación y competencias . . . 460
Sección 1.ª Objeto . . . 460
Sección 2.ª Participación ciudadana y derecho de información . . . 460
Sección 3.ª Competencias administrativas urbanísticas y formas de ejercicio . . . 462
CAPÍTULO II. Régimen urbanístico del suelo . . . 464
TÍTULO II. Planeamiento urbanístico . . . 467
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 467
CAPÍTULO II. Instrumentos de planeamiento urbanístico . . . 471
Sección 1.ª El plan general . . . 471
Sección 2.ª Los planes de ordenación detallada . . . 478
Sección 3.ª Los planes parciales . . . 485
Sección 4.ª Los planes especiales . . . 490
Sección 5.ª Los estudios de detalle . . . 495
Sección 6.ª Los catálogos de elementos y espacios protegidos . . . 497
Sección 7.ª Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad . . . 500
Sección 8.ª Normas provisionales de planeamiento . . . 501
CAPÍTULO III. Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico . . . 501
Sección 1.ª Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico . . . 501
Sección 2.ª Formulación, tramitación y aprobación del planeamiento urbanístico . . . 505
CAPÍTULO IV. Efectos de la aprobación de los planes . . . 510
TÍTULO III. Gestión y ejecución del planeamiento . . . 512
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 512
Sección 1.ª Concepto, esferas de actuación y presupuestos de la ejecución . . . 512
Sección 2.ª Ámbitos de ejecución, delimitación de unidades y tipo de ejecución . . . 515
CAPÍTULO II. Sistema de actuación urbanística por reparcelación . . . 517
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 517
Subsección 1.ª Objeto de la reparcelación . . . 517
Subsección 2.ª Fincas aportadas y participación de las personas propietarias . . . 518
Subsección 3.ª Adjudicación de fincas resultantes . . . 521
Subsección 4.ª Contenido del proyecto de reparcelación . . . 523
Subsección 5.ª Efectos del proyecto de reparcelación . . . 527
Sección 2.ª Modalidad de compensación . . . 529
Sección 3.ª Modalidad de cooperación . . . 531
Sección 4.ª Especialidades de la reparcelación en actuaciones de dotación . . . 533
Sección 5.ª Otros supuestos de reparcelación . . . 533
Sección 6.ª Entidades urbanísticas colaboradoras . . . 536
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 536
Subsección 2.ª Juntas de compensación . . . 539
Subsección 3.ª Asociaciones administrativas de cooperación . . . 541
Subsección 4.ª Las entidades de conservación . . . 541
Subsección 5.ª Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras . . . 542
CAPÍTULO III. Sistema de expropiación . . . 544
CAPÍTULO IV. Ocupación directa . . . 545
CAPÍTULO V. Derecho de realojamiento . . . 547
Sección 1.ª Contenido del derecho de realojamiento . . . 547
Sección 2.ª Procedimiento de realojamiento en actuaciones por el sistema de reparcelación . . . 549
Sección 3.ª Procedimiento de realojamiento en actuaciones por el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa . . . 550
CAPÍTULO VI. Convenios urbanísticos . . . 552
TÍTULO IV. Instrumentos de intervención en el mercado de suelo . . . 554
CAPÍTULO I. Patrimonio público de suelo . . . 554
CAPÍTULO II. Derechos de tanteo y retracto . . . 556
TÍTULO V. Ejercicio de las facultades relativas al uso y a la edificación del suelo . . . 557
CAPÍTULO I. Obligación de urbanizar, de edificar y de rehabilitar y consecuencias de su incumplimiento . . . 557
CAPÍTULO II. La conservación de obras y construcciones . . . 562
Sección 1.ª Cesión y recepción de las obras de urbanización . . . 562

Sección 2.ª Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general . . . 565
Subsección 1.ª Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, y órdenes de ejecución . . . 565
Subsección 2.ª Supuestos de ruina de inmuebles . . . 568
Sección 3.ª Régimen de uso provisional del suelo . . . 570
Sección 4.ª Edificios fuera de ordenación . . . 571
TÍTULO VI. Expropiación forzosa en razón de urbanismo . . . 572
TÍTULO VII. Intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo . . . 574
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 574
CAPÍTULO II. Licencia urbanística . . . 575
Sección 1.ª Objeto, alcance de la licencia urbanística y actuaciones sujetas . . . 575
Sección 2.ª Competencia y procedimiento . . . 577
Sección 3.ª Determinaciones de los proyectos técnicos . . . 581
Sección 4.ª Efectos generales y caducidad de las licencias . . . 582
Sección 5.ª Efectos de la licencia en la contratación de servicios . . . 583
Sección 6.ª Supuestos especiales de licencia urbanística . . . 584
CAPÍTULO III. Régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa . . . 589
Sección 1.ª Concepto y actuaciones sujetas a comunicación previa . . . 589
Sección 2.ª Potestades administrativas y régimen jurídico de la comunicación previa . . . 590
CAPÍTULO IV. Disposiciones comunes a las licencias y las actuaciones sujetas a comunicación . . . 592
CAPÍTULO V. Parcelaciones urbanísticas . . . 593
TÍTULO VIII. Disciplina urbanística . . . 596
CAPÍTULO I. Ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada . . . 596
Sección 1.ª Ámbito de aplicación . . . 596
Sección 2.ª Actuaciones preliminares . . . 596
Sección 3.ª Actuaciones de ejecución de la orden de reposición . . . 598
Sección 4.ª Actuaciones posteriores a la ejecución subsidiaria . . . 599
CAPÍTULO II. Otras disposiciones relativas a la disciplina urbanística . . . 599
Disposiciones adicionales . . . 602
Disposiciones transitorias . . . 603
Disposiciones derogatorias . . . 606
Disposiciones finales . . . 606
ANEXO I. Disposiciones en materia de calidad urbana, usos del suelo y sobre las condiciones de la red viaria . . . 606
ANEXO II. Disposiciones en materia de definiciones y parámetros urbanísticos . . . 612

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 19 de mayo de 2025

El objetivo del *"Código de Derecho Urbanístico"* es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

A menudo los rápidos cambios que sufre la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a que el urbanismo se perciba como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación. Se incluye, además, un enlace a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que nos da una imagen estática en un momento temporal concreto, las nuevas tecnologías permiten que los cambios se introduzcan de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: se trata de conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa y el planeamiento aplicables en cada Comunidad Autónoma, puesto que la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades la ordenación del territorio se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque en la legislación estatal se agrupan las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el amplio consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación, incluso de los aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues el contenido de estos últimos no se diferencia de los instrumentos de planificación ordinarios que se aprueban mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación). Esta exclusión queda compensada al proporcionar, al final del índice de normas, los enlaces a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico de cada Comunidad.

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que

regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación y regeneración urbana, participación en las plusva¬lías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc.

Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

• Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas; solo en este caso se incluyen en el código urbanístico.

• Las normas que regulan procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto y análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solamente en ese caso se incluyen en el código urbanístico.

• Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en ciertos hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.

• Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son urbanísticas pese a que a menudo se las identifica más bien con la normativa ambiental. Pero ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma completa, a las que se asigna un número de orden que las identificará.

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma parcial (como por ejemplo sucede con normas esencialmente modificativas, pero que contienen también disposiciones propias de carácter sustantivo) a las que se asigna también un número de orden, que continúa la lista de las normas completas.

– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– Las normas urbanísticas derogadas.

– Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico

Por último, el "código urbanístico" propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien, como ya se ha dicho, secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado
– BOIB Boletín Oficial de Islas Baleares
– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 9/1990, **de 20 de junio, de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de urbanismo y habitabilidad** (BOIB 24/07/1990).

Modificada por:

– LEY 15/1990, de 29 de noviembre, de adición de una disposición adicional a la Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias a los Consells Insulares en materia de Urbanismo y Habitabilidad (BOIB 10/01/1991).
– LEY 8/2000, de 27 de octubre, de Consejos Insulares (BOIB 2/11/2000).
– LEY 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears (BOIB 21/09/2006).
– LEY 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears (BOIB 29/12/2017).
– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).
– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

2. LEY 1/1991, **de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las islas Baleares** (BOIB 9/03/1991).

Modificada por:

– LEY 7/1992, de 23 de diciembre, de modificación de determinados artículos de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares (BOIB 19/01/1993).
– LEY 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (BOIB 15/07/1997).
– LEY 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial y Medidas Tributarias (BOIB 17/04/1999).
– LEY 1/2000, de 9 de marzo, de modificación de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales, por la que se amplía el ámbito de algunas áreas de especial protección (BOIB 11/03/2000).
– LEY 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears (BOIB 4/12/2003).
– LEY 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) (BOIB 4/06/2005).
– LEY 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears (BOIB 17/05/2008).
– LEY 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears (BOIB 23/12/2014).
– DECRETO LEY 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 29/12/2022).

3. LEY 6/1997, **de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares** (BOIB 15/07/1997; CE BOIB 17/07/1997).

Modificada por:

– LEY 9/1997, de 22 de diciembre, de diversas Medidas Tributarias y Administrativas (BOIB 30/12/1997).

– LEY 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial y Medidas Tributarias (BOIB 17/04/1999).

– LEY 9/1999, de 6 de octubre , de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears (BOIB 12/10/1999).

– LEY 25/2006, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB 30/12/2006).

– DECRETO-LEY 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 18/02/2012).

– LEY 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 23/06/2012).

– LEY 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears (BOIB 23/12/2014).

– DECRETO LEY 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 13/01/2016).

– DECRETO LEY 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 23/01/2016).

– LEY 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears (BOIB 29/12/2017).

– LEY 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada (BOIB 29/11/2022).

– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

– DECRETO LEY 6/2024, de 13 de diciembre, de medidas urgentes para la protección de las personas y los bienes en las zonas inundables de la comunidad autónoma de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

4. LEY 6/1999, **de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial y Medidas Tributarias** (BOIB 17/04/1999).

Anulada parcialmente por:

– SENTENCIA 46/2007, de 1 de marzo, del Tribunal Constitucional (BOE 27/03/2007).

Modificada por:

– LEY 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears (BOIB 12/10/1999).

– LEY 20/2001 de 21 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública (BOIB 31/12/2001).

– LEY 11/2002 de 23 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB 28/12/2002).

– LEY 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears (BOIB 4/12/2003).

– LEY 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB 29/12/2003).

– LEY 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) (BOIB 4/06/2005).

– LEY 10/2005, de 21 de junio, de Puertos de las Islas Baleares (BOIB 2/07/2005).

– LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB 31/12/2005).

– LEY 6/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y económico-administrativas (BOIB 29/12/2007).

– LEY 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears (BOIB 17/05/2008).

– LEY 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (BOIB 29/03/2014).

– LEY 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Baleares (BOIB 28/06/2014).

– LEY 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears (BOIB 23/12/2014).

– LEY 13/2014, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2015 (BOIB 30/12/2014).

– DECRETO LEY 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 13/01/2016)).

– DECRETO LEY 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 23/01/2016).

– LEY 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears (BOIB 29/12/2017).

– LEY 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears (BOIB 26/06/2018).

– LEY 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears (BOIB 9/02/2019).

– LEY 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears (BOIB 21/02/2019).

– LEY 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética (BOIB 2/03/2019).

– DECRETO LEY 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 5/03/2020).

– LEY 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada (BOIB 29/11/2022).

– DECRETO LEY 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 29/12/2022).

– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

– DECRETO LEY 5/2024, de 13 de diciembre, por el que se modifican diversas normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de espacios naturales, fomento, agricultura, educación, empleo público, turismo, urbanismo, y vivienda (BOIB 13/12/2024).

5. LEY 14/2000, **de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial** (BOIB 27/12/2000; CE BOIB 23/02/2002).

Modificada por:

– LEY 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB 29/12/2003).

– LEY 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears (BOIB 21/09/2006).

– DECRETO-LEY 1/2009, de 30 de enero, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears (BOIB 2/02/2009).

– LEY 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears (BOIB 22/06/2010).

– DECRETO-LEY 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 18/02/2012).

– LEY 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 23/06/2012).

– LEY 13/2018, de 28 de septiembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca (BOIB 29/12/2018).

– DECRETO LEY 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las

administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 15/05/2020).

– LEY 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 20/10/2020).

6. LEY 2/2001, **de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Ordenación del Territorio** (BOIB 15/03/2001).

Modificada por:

– LEY 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears (BOIB 21/09/2006).

– LEY 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears (BOIB 21/02/2019).

– DECRETO LEY 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 15/05/2020).

- LEY 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 20/10/2020).

7. LEY 4/2008, **de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears** (BOIB 17/05/2008).

Modificada por:

– DECRETO-LEY 1/2009, de 30 de enero, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears (BOIB 2/02/2009).
– DECRETO-LEY 5/2009, de 27 de noviembre, de medidas relativas al servicio público regular de viajeros por carretera de las Illes Balears y determinadas disposiciones en materia urbanística (BOIB 28/11/2009).
– LEY 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears (BOIB 22/06/2010).
– DECRETO-LEY 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 18/02/2012).
– LEY 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 23/06/2012).
– LEY 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (BOIB 29/03/2014).

8. LEY 5/2008, **de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública** (BOIB 17/05/2008).

Modificada por:

- LEY 12/2015, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2016 (BOIB 30/12/2015).

- DECRETO LEY 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 5/03/2020).

9. LEY 2/2009, **de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears** (BOIB 26/03/2009).

Modificada por:

– LEY 9/2011, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2012 (BOIB 30/12/2011).

10. LEY 10/2010, **de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión** (BOIB 5/08/2010; CE BOIB 19/10/2010).

Modificada por:

– DECRETO-LEY 3/2011, de 29 de julio, de modificación de los plazos previstos en el artículo 3 de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de Medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de Ordenación territorial, Urbanismo y de impulso a la inversión (BOIB 30/07/2011).

– DECRETO-LEY 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 18/02/2012).

– LEY 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 23/06/2012).

– LEY 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears (BOIB 21/07/2012).

– DECRETO-LEY 4/2013, de 21 de junio, de regulación provisional de las nuevas edificaciones en núcleos residenciales sin red de saneamiento (BOIB 22/06/2013).

– LEY 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (BOIB 29/03/2014).

– LEY 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears (BOIB 20/08/2016).

11. LEY 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears (BOIB 29/12/2017).

Afectada por:

– ACUERDO del Consejo de Gobierno de 12 de julio de 2024 de no aplicación de la disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Baleares en el Parque Balear de Innovación y Tecnología (ParcBit) (BOIB 13/07/2024).

Modificada por:

– LEY 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para aprobar determinados textos refundidos (BOIB 26/06/2018).

– DECRETO LEY 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 15/05/2020).

– LEY 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 20/10/2020).

- DECRETO LEY 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 29/12/2022).

- DECRETO LEY 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 3/10/2023).

- LEY 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 9/05/2024).

– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

– DECRETO LEY 5/2024, de 13 de diciembre, por el que se modifican diversas normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de espacios naturales, fomento, agricultura, educación, empleo público, turismo, urbanismo, y vivienda (BOIB 13/12/2024).

– DECRETO LEY 6/2024, de 13 de diciembre, de medidas urgentes para la protección de las personas y los bienes en las zonas inundables de la comunidad autónoma de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024)

– DECRETO LEY 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma (BOIB 15/03/2025).

12. DECRETO LEY 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB 20/01/2018).

Modificado por:

- LEY 7/2022, de 5 de agosto, de la ciencia, la tecnología y la innovación de las Illes Balears (BOIB 9/08/2022).

– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

– DECRETO LEY 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma (BOIB 15/03/2025).

13.LEY 14/2019, de 29 de marzo, de proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears (BOIB 2/04/2019).

Modificada por:

– DECRETO LEY 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 15/05/2020).

– LEY 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 20/10/2020).

– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

14. DECRETO LEY 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 5/03/2020).

Modificado por:

– DECRETO LEY 4/2021, de 3 de mayo, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda (BOIB 4/05/202).

– DECRETO LEY 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 3/10/2023).

– LEY 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 9/05/2024).

– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

– DECRETO LEY 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma (BOIB 15/03/2025).

15. DECRETO LEY 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears (BOIB 25/05/2020).

Modificada por:

– LEY 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 20/10/2020).

– DECRETO LEY 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 29/12/2022).

– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

16. DECRETO LEY 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 29/12/2022).

Modificado por:

– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

17. DECRETO LEY 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma (BOIB 15/03/2025).

Normas vigentes incluidas en el Código de forma parcial

18. LEY 2/2022, de 6 de junio, de medidas urgentes en determinados sectores de actividad administrativa (BOIB 9/06/2022) (disposición adicional primera, disposición derogatoria única y disposición final segunda).

19. LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024) (disposiciones adicionales quinta, séptima y decimoprimera, y disposiciones transitorias cuarta, séptima y octava).

Modificada por:

– DECRETO LEY 5/2025, de 16 de mayo, de medidas extraordinarias y urgentes en materia de capitalidad de Palma y Eivissa, de Menorca Reserva de Biosfera y de transporte interinsular de residuos de Formentera a Ibiza (BOIB 17/05/2025) (no afecta a la parte incluida en el código urbanístico)

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– LEY 8/2010 de 27 de julio, de medidas para la revalorización integral de la Playa de Palma (BOIB 29/07/2010).

Modificada por:

– DECRETO-LEY 8/2012, de 13 de julio, de medidas urgentes para la Playa de Palma (BOIB 14/07/2012).

– LEY 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal (BOIB 5/06/2012).

Modificada por:

– LEY 1/2013, de 24 de mayo, por la que se modifica la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal (BOIB 30/05/2013).

– DECRETO LEY 3/2014, de 5 de diciembre, de medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad, la competitividad y la desestacionalización turística en las Illes Balears (BOIB 6/12/2014).

– LEY 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears (BOIB 26/06/2018).

– DECRETO LEY 3/2014, de 5 de diciembre, de medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad, la competitividad y la desestacionalización turística en las Illes Balears (BOIB 6/12/2014).

Nota: en cuanto establece la ordenación urbanística del sistema general sanitario suprainsular.

Modificado por:

–DECRETO LEY 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB 20/01/2018).

– LEY 5/2021, de 28 de diciembre, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2022 (BOIB 30/12/2021)

Normas de carácter modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 15/1990, de 29 de noviembre, de adición de una disposición adicional a la Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias a los Consells Insulares en materia de Urbanismo y Habitabilidad (BOIB 10/01/1991).

– LEY 2/1992, de 6 de mayo, de modificación de la disposición final primera de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística (BOIB 30/05/1992).

– LEY 7/1992, de 23 de diciembre, de modificación de determinados artículos de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares (BOIB 19/01/1993).

– LEY 9/1997, de 22 de diciembre, de diversas Medidas Tributarias y Administrativas (BOIB 30/12/1997).

– LEY 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears (BOIB 12/10/1999).

– LEY 1/2000, de 9 de marzo, de modificación de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales, por la que se amplía el ámbito de algunas áreas de especial protección (BOIB 11/03/2000).

– LEY 8/2000, de 27 de octubre, de Consejos Insulares (BOIB 2/11/2000).

– LEY 20/2001 de 21 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública (BOIB 31/12/2001).

– LEY 11/2002 de 23 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB 28/12/2002).

– LEY 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears (BOIB 4/12/2003).

– LEY 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB 29/12/2003).

– LEY 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) (BOIB 4/06/2005).

– LEY 10/2005, de 21 de junio, de Puertos de las Islas Baleares (BOIB 2/07/2005).

– LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB 30/12/2005).

– LEY 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears (BOIB 21/09/2006).

– LEY 25/2006, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB 30/12/2006).

– DECRETO-LEY 1/2007, de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears (BOIB 24/11/2007).

– LEY 6/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y económico-administrativas (BOIB 29/12/2007).

– DECRETO-LEY 1/2009, de 30 de enero, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears (BOIB 2/02/2009).

– DECRETO-LEY 5/2009, de 27 de noviembre, de medidas relativas al servicio público regular de viajeros por carretera de las Illes Balears y determinadas disposiciones en materia urbanística (BOIB 28/11/2009).

– LEY 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears (BOIB 22/06/2010).

– DECRETO-LEY 3/2011, de 29 de julio, de modificación de los plazos previstos en el artículo 3 de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de Medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de Ordenación territorial, Urbanismo y de impulso a la inversión (BOIB 30/07/2011).

– LEY 9/2011, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2012 (BOIB 30/12/2011).

– DECRETO-LEY 8/2012, de 13 de julio, de medidas urgentes para la Playa de Palma (BOIB 14/07/2012).

– LEY 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears (BOIB 21/07/2012).

– LEY 1/2013, de 24 de mayo, por la que se modifica la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal (BOIB 30/05/2013).

– LEY 2/2013, de 29 de mayo, de modificación de la disposición adicional novena de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 6/06/2013).

– LEY 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Baleares (BOIB 28/06/2014).

– LEY 13/2014, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2015 (BOIB 30/12/2014).

– LEY 12/2015, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2016 (BOIB 30/12/2015).

– DECRETO LEY 1/2016, de12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 13/01/2016).

– DECRETO LEY 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 23/01/2016).

– LEY 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears (BOIB 20/08/2016).

Parcialmente anulada por:

– SENTENCIA del Tribunal Constitucional 109/2017, de 21 de septiembre de 2017 (BOE 13/10/2017).

– LEY 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para aprobar determinados textos refundidos (BOIB 26/06/2018).

– LEY 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears (BOIB 9/02/2019).

– LEY 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears (BOIB 21/02/2019).

– LEY 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 20/10/2020) (artículos 1 a 8; disposiciones adicionales primera, segunda, tercera y séptima; disposición derogatoria única; disposiciones finales tercera, decimotercera, vigesimocuarta y vigesimosexta).

Modificada por:

– DECRETO LEY 4/2021, de 3 de mayo, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda (BOIB 4/05/2021).

– LEY 5/2021, de 28 de diciembre, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2022 (BOIB 30/12/2021).

– DECRETO LEY 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears (BOIB 11/02/2022; corrección 22/03/2022).

– LEY 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears (BOIB 18/06/2022).

– LEY 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada (BOIB 29/11/2022).

– DECRETO LEY 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 3/10/2023).

– LEY 12/2023, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2024 (BOIB 30/12/2023).

– LEY 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 9/05/2024).

– DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

– DECRETO LEY 4/2025, de 11 de abril, contra la oferta ilegal, de medidas transitorias para la oferta, y por la calidad turística de las Illes Balears (BOIB 15/04/2025).

– DECRETO LEY 4/2021, de 3 de mayo, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda (BOIB 4/05/202).

– LEY 5/2021, de 28 de diciembre, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2022 (BOIB 30/12/2021).

– DECRETO LEY 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears (BOIB 11/02/2022; corrección 22/03/2022).

– LEY 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears (BOIB 18/06/2022).

– LEY 10/2022, de 23 de diciembre, del tiempo libre educativo para la infancia y la juventud de las Illes Balears (BOIB 29/12/2022)

– DECRETO LEY 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 3/10/2023).

– LEY 12/2023, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2024 (BOIB 30/12/2023) (no afecta a la parte incluida en el código urbanístico).

– LEY 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB 9/05/2024).

– LEY 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 13/12/2024).

– DECRETO LEY 5/2024, de 13 de diciembre, por el que se modifican diversas normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de espacios naturales, fomento, agricultura, educación, empleo público, turismo, urbanismo, y vivienda (BOIB 13/12/2024)

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares (BOIB 23/04/1987).

– LEY 6/1988, de 25 de mayo, por la que se modifica el apartado 6 del artículo 228 de la Ley del Suelo (BOIB 28/06/1988).

– LEY 8/1988, de 1 de junio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación (BOIB 28/06/1988).

– LEY 12/1988, de 17 de noviembre, de campos de golf (BOIB 3/12/1988).

– LEY 10/1989, de 2 de noviembre, de sustitución de Planeamiento Urbanístico Municipal (BOIB 23/11/1989).

– LEY 6/1990, de 6 de junio, de modificación de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de Campos de Golf (BOIB 28/06/1990).

– LEY 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística (BOIB 17/11/1990).

– LEY 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica (BOIB 29/04/1993).

– LEY 1/1994, de 23 de marzo, sobre Condiciones para la Reconstrucción en Suelo No Urbanizable de Edificios e Instalaciones afectadas por Obras Públicas o Declaradas de Utilidad Pública y Ejecutadas por el Sistema de Expropiación Forzosa (BOIB 19/04/1994).

– LEY 6/1998, de 23 de octubre, de medidas cautelares hasta la aprobación de las directrices de ordenación territorial (BOIB 24/10/1998).

– LEY 4/2000, de 22 de marzo, de Moratoria de Construcción y Ampliación de Campos de Golf en las Islas Pitiusas (BOIB 30/03/2000).

– DECRETO-LEY 4/2009, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y medio ambiente (BOIB 28/11/2009).

– LEY 9/2010, de 27 de julio, de declaración de interés autonómico de la construcción del campo de golf de Son Bosc en Muro (BOIB 5/08/2010).

– LEY 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las Islas de Eivissa y Formentera en materia de ordenación del territorio, urbanismo y turismo (BOIB 15/12/2005).

– DECRETO-LEY 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 18/02/2012).

– LEY 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 23/06/2012).

– LEY 14/2012, de 19 de diciembre, de ordenación urbanística de la Universidad de las Illes Balears (BOIB 29/12/2012).

– DECRETO-LEY 4/2013, de 21 de junio, de regulación provisional de las nuevas edificaciones en núcleos residenciales sin red de saneamiento (BOIB 22/06/2013).

– LEY 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (BOIB 29/03/2014; CE BOIB 12/06/2014).

– DECRETO LEY 5/2018, de 21 de diciembre, sobre proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears (BOIB 22/12/2018).

– DECRETO LEY 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB 15/05/2020) (artículos 1 a 8; disposiciones adicionales primera, segunda, tercera y séptima; disposición derogatoria única; disposiciones finales tercera, decimotercera y decimoséptima).

- DECRETO LEY 9/2021, de 23 de diciembre, de medidas urgentes en determinados sectores de actitividad administrativo (BOIB 1/01/2022) (disposición adicional única).

- DECRETO LEY 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB 29/05/2024).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

20. DECRETO 38/1987, **de 4 de junio, sobre la recepción de urbanizaciones por parte de los Ayuntamientos** (BOIB 18/06/1987).

• Desplazado en la isla de Mallorca por el REGLAMENTO general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (BOIB 30/04/2015).

21. DECRETO 72/1994, **de 26 de mayo, por el que se regula la formulación, tramitación y aprobación de los Planes o Normas de Ordenación del Litoral** (BOIB 23/06/1994; CE BOIB 29/09/1994).

22. DECRETO 2/1996, **de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial** (BOIB 30/01/1996).

• Desplazado en la isla de Mallorca por el REGLAMENTO general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (BOIB 30/04/2015).

23. DECRETO 17/2017, de 21 de abril, por el que se fijan los principios generales de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en explotaciones agrarias en el ámbito de las Illes Balears (BOIB 22/04/2017).

24. REGLAMENTO General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, aprobado por ACUERDO del Pleno del Consejo Insular de Mallorca (BOIB 22/04/2023).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística(no incluidas en el Código).

– PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA, aprobado por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de 13/12/2004 (BOIB 31/12/2004).

Modificado por:

– MODIFICACIÓN núm. 1, aprobada por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de3/06/2010 (BOIB 15/06/2010).

– MODIFICACIÓN núm. 2, aprobada por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de 13/01/2011 (BOIB 4/02/2011).

- MODIFICACIÓN núm. 3, aprobada por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de 11/05/2023 (BOIB 3/06/2023).

–PLAN TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA, aprobado por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular d'Eivissa i Formentera de 21/03/2005 (BOIB 31/03/2005; CE BOIB 6/10/2005).

Afectado por:

SENTENCIA de la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears número 719, de 9 de diciembre de 2008 (BOIB 29/04/2017).

Modificado por:

MODIFICACIÓN núm. 1, aprobada por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Ibiza de 15/05/2019 (BOIB 18/05/2019).

- DECRETO 24/2023 de 24 de abril, por el que se aprueba el Plan General de Puertos de las Illes Balears (BOIB 25/05/2023).

- PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA, aprobado por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Menorca de 20/06/2023 (BOIB 24/06/2023).

Normas de carácter modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– DECRETO 74/2001, de 25 de mayo, de modificación del Decreto 13/2001, de 2 de febrero, de organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación de Política Territorial (BOIB 5/06/2001).

– DECRETO 159/2003, de 29 de agosto, por el que se modifica el Decreto 13/2001, de 2 de febrero, de organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación de Política Territorial (BOIB 4/09/2003).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO de 28 de junio de 1982, de delegación de competencias del Consejo General Interinsular de Baleares en los Consejos Insulares de Mallorca, de Menorca y de Eivissa y Formentera (BOIB 20/08/1982).

– DECRETO 51/1983, de 21 de julio, por el que se adecua y se reestructura la Comisión Provincial de Urbanismo de las Baleares (BOIB 16/09/1983).

– DECRETO 6/1987, de 5 de febrero, sobre denuncias de mora ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Balears (BOIB 26/02/1987).

– DECRETO 18/1987, de 9 de marzo, sobre formación, tramitación y aprobación de los Planes de Ordenación del Litoral (BOIB 21/04/1987).

– DECRETO 75/1989, de 6 de julio, sobre criterios de la Comisión Provincial de Urbanismo para autorización de edificios, instalaciones y usos de utilidad pública o interés social en suelo urbanizable no programado sin programa de actuación urbanística, o en suelo no urbanizable (BOIB 20/07/1989).

– DECRETO 159/1989, de 28 de diciembre, sobre Adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento a la Ley 8/1988, de 1 de julio, sobre Edificios e Instalaciones fuera de Ordenación (BOIB 30/01/1990).

– DECRETO 105/1990, de 29 de noviembre, de atribución de competencias para emitir informes urbanísticos previstos en la Ley 9/1990 (BOIB 29/12/1990).

– DECRETO 12/1992, de 13 de febrero, sobre plazos para cumplir y adquirir facultades urbanísticas previstas a la Ley 8/1990 (BOIB 3/03/1992).

– DECRETO 27/1993, de 11 de marzo, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento municipal, general y sectorial (BOIB 30/03/1993).

– DECRETO 58/1994 de 13 de mayo, por el que se modifica el Decreto 27/1993, de 11 de marzo, sobre regulación de capacidad de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial (BOIB 28/05/1994).

– DECRETO 81/1994, de 30 de junio, por el que se prorrogan los plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos por el Decreto 12/1992 (BOIB 16/07/1994).

– DECRETO 90/1994, de 13 de julio, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en materia de criterios de delimitación de áreas de reparto, cálculo y aplicación del aprovechamiento tipo (BOIB 4/08/1994).

– DECRETO 13/2001, de 2 de febrero, de organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación de Política Territorial (BOIB 10/02/2001).

– DECRETO 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo (BOIB 23/12/2002).

– PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA, aprobado por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Menorca de 25/04/2003 (BOIB 16/05/2003).

– NORMA TERRITORIAL TRANSITORIA DE MENORCA, aprobada por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Menorca de 22/12/2014 (BOIB 5/01/2015).

– REGLAMENTO general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16/04/2015 (BOIB 30/04/2015).

– NORMA TERRITORIAL CAUTELAR por la cual se adoptan medidas provisionales para asegurar la viabilidad y la efectividad de la modificación del Plan Territorial Insular de Ibiza, aprobada por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Eivissa de 26/04/2017 (BOIB 29/04/2017).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlace a la página web del Gobierno de las Islas Baleares:

Archivo Digital de Planeamiento

http://www.caib.es/sites/muib/es/aplicaciones_de_consulta-69600/?campa=yes

Arxiu urbanístic Consell de Mallorca

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:

Planeamiento Urbanístico | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (mivau.gob.es)

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

§ 2

Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de Urbanismo y Habitabilidad

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares
«BOIB» núm. 90, de 24 de julio de 1990
«BOE» núm. 193, de 13 de agosto de 1990
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-1990-19872

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la aprobación de la Ley 5/1989, de 13 de abril, de Consejos Insulares, se completó el marco regulador de estos Entes, que a pesar de estar ya delimitados dentro de la organización institucional de la Comunidad Autónoma según dispone el propio Estatuto de Autonomía, requerían un tratamiento legal concreto en el que además de remarcar su papel como órganos de Administración Local, se definieran con precisión los diversos grados de atribución competencial, así como el régimen jurídico de las competencias asumidas, y ello en consonancia con las amplias previsiones al respecto contenidas en el Estatuto de Autonomía. La determinación de aspectos importantes tales como el control y la coordinación de las competencias y el sistema de financiación de las mismas, son por otro lado objeto de dicha Ley.

La presente Ley de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de urbanismo y habitabilidad constituye el primer paso del proceso general que perfila el Estatuto de Autonomía y desarrolla la Ley de Consejos Insulares y debe significar, sin lugar a dudas, una más próxima y mejor prestación del Servicio Público.

Artículo 1.

En atención a lo que establecen los artículos 39.8 de la Ley Orgánica 2/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía para las Islas Baleares y el artículo 12.3 de la Ley 5/1989, de 13 de abril, de Consejos Insulares, por la presente Ley se atribuyen a los Consejos Insulares de Mallorca, Menorca y de Eivissa y Formentera y con carácter de propias, todas las competencias asumidas por la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en relación con la legislación de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por disposiciones reglamentarias y concordantes, en sus respectivos territorios.

Se atribuye asimismo a los Consejos Insulares la expedición de cédulas de habitabilidad de los edificios, viviendas y locales radicados en su propio ámbito territorial.

Artículo 2.

(Derogado)

Artículo 3.

No obstante la atribución competencial genérica que a favor de los Consejos Insulares opera el contenido del artículo 1, corresponde al Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Raleares el ejercicio de las siguientes competencias:

1. **(Derogado)**
2. **(Derogado)**
3. **(Derogado)**
4. Declaraciones de utilidad pública de obras e instalaciones en suelo no urbanizable cuando afecten al ámbito territorial de más de un Consejo Insular.
5. **(Derogado)**
6.**(Derogado)**

Artículo 4. *Mecanismos de colaboración y cooperación.*

1. Los órganos competentes de cada consejo insular remitirán al Gobierno de las Illes Balears, en los plazos y las condiciones que establece la legislación urbanística, los acuerdos que adopten con relación a los instrumentos de planeamiento para los que tienen atribuida por esta misma legislación la competencia de aprobarlos definitivamente. En el caso de los instrumentos de planeamiento o sus alteraciones que resulten aprobados definitivamente, se enviará igualmente una copia con la diligencia de aprobación correspondiente.

2. Los consejos insulares pueden solicitar al Gobierno de las Illes Balears los informes que consideren necesarios en el trámite de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que se emitirán en el plazo de un mes.

3. El Gobierno de las Illes Balears y los consejos insulares pueden acordar cualquier otro mecanismo de colaboración e información mutua con relación a las materias a que se refiere esta ley, de acuerdo con el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears y la legislación sobre régimen jurídico correspondiente.

Artículo 5.

1. El coste efectivo anual de atribución de las competencias a las que la presente Ley se refiere, asciende a 67.615.153 pesetas para 1990.

2. El coste efectivo anual antes referido implica una sobrefinanciación inicial cuantificada en 20.538.603 pesetas, que deberá ser financiada mediante minoración en los créditos presupuestarios de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para el ejercicio de 1990, por lo cual quedan autorizadas las modificaciones de crédito que se estimen pertinentes a efectos de dar cumplimiento a lo que el presente artículo determina.

La cantidad expresada como sobrefinanciación será objeto de revisión en la cifra que se determine por aplicación del contenido del punto 4 del presente artículo.

3. La sobrefinanciación a la que se refiere el apartado anterior no tendrá a ninguno de los efectos la consideración de precedente, sino que por el contrario, deberá ser computada como una entrega a cuenta de futuras valoraciones de atribuciones competenciales.

4. El coste efectivo al que se refiere el apartado 1 del presente articulo podrá experimentar el incremento o minoración preciso en función de las remuneraciones concretas que afecten al personal que se traspase a los Consejos Insulares.

Artículo 6.

El coste efectivo cifrado en el artículo anterior será aplicado a los Consejos Insulares de acuerdo con los siguientes porcentajes y cuantías:

1. Consejo Insular de Mallorca. Total: 36.994.323 pesetas. Porcentaje sobre total coste efectivo: 54,71 por 100.

2. Consejo Insular de Menorca. Total: 15.280.635. pesetas. Porcentaje sobre total coste efectivo: 22,60 por 100.

3. Consejo Insular de Eivissa y Formentera. Total: 15.340.195 pesetas. Porcentaje sobre total coste efectivo: 22,69 por 100.

Artículo 7.

1. Personal que se traspasa:

Se traspasa a los Consejos Insulares el siguiente personal con la residencia que se indica:

Mallorca:

Dos Técnicos de Grado Superior (Arquitecto y/o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos).
Un Técnico Jurídico-Administrativo (Licenciado en Derecho).
Un Técnico de Grado Medio (Arquitecto Técnico).
Un Administrativo.
Un Auxiliar Administrativo.
Un Técnico de Grado Medio (Arquitecto Técnico).
Un Administrativo, Jefe de Negociado.
Un Administrativo.
Tres Auxiliares Administrativos.

Menorca:

Un Técnico de Grado Medio (Arquitecto Técnico).
Un Administrativo.
Un Auxiliar Administrativo.

Eivissa y Formentera:

Un Técnico de Grado Medio (Arquitecto Técnico).
Un Administrativo.
Un Auxiliar Administrativo.

2. Con cargo al coste efectivo establecido, y sin que les sea aplicable el apartado 4 del artículo 5.° de esta Ley, el Consejo Insular de Mallorca contratará un Asesor Jurídico; el Consejo Insular de Menorca, un Técnico de Grado Superior (Arquitecto Superior o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos) y un Técnico Jurídico-Administrativo (Licenciado en Derecho); y el Consejo Insular de Eivissa y Formentera un Técnico de Grado Superior (Arquitecto Superior o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos) y un Técnico Jurídico-Administrativo (Licenciado en Derecho).

Artículo 8.

1. Se transfiere al Consejo Insular de Menorca el local ocupado por los Servicios de Urbanismo y Habitabilidad, calle Rosario, número 12, 1.° Maó, y ello con sujeción al contenido del artículo único de la Ley 2/1984, de 24 de enero, de Arrendamientos Urbanos.
2. Se transfiere al Consejo Insular de Eivissa y Formentera el local ocupado por los Servicios de Urbanismo y Habitabilidad, calle Isidoro Macabich, número 38, 1.°, Eivissa, y ello con sujeción al contenido del artículo único de la Ley 2/1984, de 24 de enero, de Arrendamientos Urbanos.
3. Se transfiere a los Consejos Insulares el mobiliario de oficina utilizado por los servicios objeto de traspaso, según el inventario anexo a esta Ley.

Disposición adicional primera.

1. La Comisión Central de Urbanismo se extingue y sus competencias se atribuyen a los Consejos Insulares en el ámbito de sus respectivos territorios.
2. Queda extinguida la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares y sus competencias quedan atribuidas a los Consejos Insulares en sus respectivos territorios.

Disposición adicional segunda.

Se creará, por acuerdo entre el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y el Consejo Insular correspondiente, una Comisión Paritaria cuya misión será la de instrumentar el traspaso de medios y documentación que la presente Ley determina, así

como la de garantizar que los expedientes estén resueltos en los plazos establecidos por la legislación vigente.

Disposición adicional tercera.

La publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares”, de los anuncios, acuerdos y otros documentos exigidos por la Ley, como consecuencia del ejercicio de los Consells Insulares de las competencias en materia de urbanismo y habitabilidad, será gratuita.

Disposición transitoria.

Los funcionarios de la Comunidad Autónoma, bien procedentes de la Administración General del Estado o de otros Organismos o Instituciones Públicas, bien que hayan ingresado directamente, que con motivo de la atribución de competencias a los Consejos Insulares resulten transferidos, continuarán manteniendo todos los derechos de cualquier orden y naturaleza que les correspondan, incluido el de participar en los concurso de traslado que convoque la Comunidad Autónoma, en igualdad de condiciones con el resto de los miembros de su categoría o Cuerpo, para que así puedan ejercer en todo momento su derecho permanente de opción.

Disposición derogatoria.

Queda sin efecto el Decreto de 28 de junio de 1982 de delegación de competencias del Consejo General Interinsular de Baleares en los Consejos Insulares de Mallorca, de Menorca y de Eivissa y Formentera, en materia de disciplina urbanística, así como cualquier disposición contraria a esta Ley.

Disposición final única.

La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares», aunque se suspenda la efectividad de la atribución competencial que la presente Ley determina hasta el lunes día 5 de noviembre de 1990.

Las Comisiones Insulares de Urbanismo, desde la fecha de su constitución que será el mismo día 5 de noviembre de 1990, asumirán la continuación de todos los expediente en trámite.

ANEXO

Inventario de bienes muebles y material de oficina objeto de traspaso a los Consejos Insulares

Consejo Insular de Mallorca

Una máquina de escribir marca «Olivetti», E.T. 2200, 7700350.

Una calculadora «Olivetti», Logos 49, 5106863.

Una máquina de escribir eléctrica marca «Olivetti», E.T. 111, 5854533.

Una máquina fotocopiadora marca «Canon», NP-155, KH 606600.

Un elemento mostrador de referencia M-403, de medidas 156, con elemento estante.

Un elemento mostrador de referencia M-402, de medidas 136, con elemento estante.

Dos bloques de referencia M-25, formados por tres cajones.

Un armario bajo de referencia M-550 con dos bastidores extensibles de referencia M-852 de medidas 94x42x74 h.

Seis armarios bajos de referencia M-550 de medidas 94x42x74 h., con un estante de referencia M-820.

Dos armarios altos con puertas de referencia M-584 de medidas 94x42x199 h., con cuatro estantes M-820 y un estante M-822.

Dos sillas modelo G, giratorias, con ruedas, sin brazos, tapizadas de arán 410.

Once sillas modelo SF/L fijas, con brazos, tapizadas a juego con las anteriores.

Dos armarios altos sin puertas de referencia E-580, de medidas 94x42x199 h., con cuatro estantes de referencia E-820 y un estante E-822.

Un armario alto con puertas de referencia E-584, de medidas 94x42x199 h., con cuatro estantes de referencia E-820 y un estante de referencia E-822.

Un estante M-822.

Una silla modelo 20F, sin brazos, arán 410.

Cinco mesas modelo M-1400.

Dos Bucs M-26.

Una bancada modelo 3000 de cinco unidades, referencia número 3, color marrón, estructura negra.

Una mesa modelo Galo, de medidas 76x80, con ala y buc de dos cajones.

Un ordenador «Olivetti» M380/XP3, con 135 Mb de capacidad en disco duro, procesador 80386 a 20 Mhz, número 8122357, pantalla número 5150447, monocromática, teclado, controlador AVC y VGA, compatible unidad de Floppy disk de 1,2 Mb y 2 Mb de memoria RAM.

Tres impresoras «Olivetti» DM282 de 80 columnas, 240 cps y arrastrador incorporado.

Dos ordenadores «Olivetti» M200 con disco duro 20 Mb unidad Floppy 3,5.

Una mesa de despacho blanca 1,85x80, con cajonera de tres cajones.

Una mesa auxiliar (tipo, mesa de juntas), 1,90x80.

Un ordenador marca «Olivetti» M-24 y una impresora «Olivetti» DM-400.

Una lámpara flexible sujetable a la mesa, de color blanco, sin marca.

Una silla giratoria de tela de color marrón, con ruedas.

Dos sillas plegables metálicas de tela negra.

Un armario con cuatro estantes (de color blanco).

Dos estanterías blancas.

Una mesa de despacho blanca, 1,85x80, con cajonera y tres cajones.

Una mesa auxiliar blanca.

Un ordenador marca «Olivetti» M-24 y una impresora DM-400.

Una lámpara flexible sujetable a la mesa, de color blanco, sin marca.

Una silla giratoria de tela color marrón, con ruedas.

Dos sillas blancas.

Dos armarios blancos con cuatro estantes.

Tres estanterías blancas.

Una mesa de despacho con tres cajones.

Una silla giratoria de despacho.

Dos butacas de antedespacho

Dos estanterías.

Una lámpara de despacho.

Una mesa de despacho marrón (1,70x80), con cajonera de tres cajones.

Una calculadora eléctrica marca «TRQ».

Una lámpara de mesa flexible.

Una estantería blanca de tres estantes.

Una silla de tela marrón giratoria.

Dos sillas de antedespacho de color marrón.

Dos mesas blancas 90x70, con cajoneras de tres cajones.

Un sillón giratorio de color marrón.

Un ordenador marca «Olivetti» M-250.

Una impresora marca «Olivetti» DM-309L.

Una disquetera marca «Olivetti» DU-260.

Cuatro estanterías con puertas blancas.

Dos estantes blancos.

Un porta-papeles metálicos con tres compartimentos.

Una mesa marrón 87x1,75.

Una máquina de escribir electrónica marca «Olivetti» ET-111.

Una pantalla ETV-300, marca «Olivetti».

Una estantería blanca.

Un armario blanco con puertas.
Una mesita de máquina de escribir.
Una silla giratoria marrón.
Un mueble metálico con puertas de color gris.
Una estantería de madera.

Consejo Insular de Menorca

Una máquina de escribir manual «H. Olivetti» Est 46.
Una máquina de calcular eléctrica H. «Olivetti».
Una mesa de dirección de madera M. Neptuno 190x90.
Una mesa de cristal para tresillo.
Tres mesas para teléfono.
Una mesa para juntas de 2,20x1,00.
Una mesa metálica y de madera de despacho 160x80.
Dos mesas con ruedas para máquina de escribir.
Una mesa metálica y de madera para despacho 130x75.
Una mesa de dibujo.
Una mesa metálica y de formica.
Una mesa de formica 100x54.
Dos armarios librería.
Dos archivadores metálicos.
Un sillón tapizado «Napel» N.M. Archanda.
Un sillón con ruedas tapizado nápel.
Cinco sillas tapizadas de negro.
Un sillón con ruedas tapizado de negro.
Una butaca tapizada de nápel negro.
Un fax «Olivetti» OF 315.

Consejo Insular de Eivissa y Formentera

Un sillón tapizado de skay negro.
Una mesa metálica para teléfono.
Una mesa escritorio metálica.
Cuatro sillones de skay.
Una mesa de centro.
Un lámpara de mesa.
Dos armarios de madera.
Dos sillas metálicas.
Una mesa «Galo-Ben», modelo T120.
Un armario bajo «Galo-Ben», modelo T231.
Una mesa de teléfono «Galo-Ben», modelo 234.
Un sillón «Otaola», modelo R77P.
Dos sillones «Otaola», modelo R77F.
Una mesa de centro «Galo-Ben», modelo T301.
Tres butacas «Otaola», modelo C8.
Una lámpara de mesa «Fase», modelo B2000.
Una fotocopiadora 1-V-BIX 90.
Una calculadora 1-LOGOS-48.
Una máquina de escribir eléctrica 1 PRAXIS 45 D.
Una mesa modelo IMD2.
Una mesa modelo IMSI.
Un armario IA2.
Dos archivadores 2A4.3.
Dos sillas modelo Franchs 200-F, fijas.
Una silla modelo Franch 600-G,-giratoria.
Una máquina de escribir eléctrica «Olivetti», modelo ET-2500.
Dos mesas marca «Olivetti», modelo HOSA-50.

Dos sillas giratorias con ruedas, modelo OVA.
Una copiadora de mesa «Olivetti», modelo Copia-7042-Mª 1706692.
Una mesa soporte C-7039/41/47.
Un telefax «Olivetti», modelo OFX-315.

§ 3

Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares
«BOIB» núm. 31, de 9 de marzo de 1991
«BOE» núm. 92, de 17 de abril de 1991
Última modificación: 29 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-1991-9291

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ISLAS BALEARES

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La protección de espacios en base a sus excepcionales valores naturales o paisajísticos es uno de los objetivos permanentes de toda la legislación urbanística y de ordenación territorial.

En la Ley del Suelo (Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976), se encuentran precisas referencias a la «conservación del suelo, de otros recursos naturales y la defensa y mejora, desarrollo o renovación del medio natural» (artículo 82.c), a la «protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje» (artículo 12.1.d), a la «conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, sea suelo, flora, fauna o paisaje» (artículo 12.2.4), al establecimiento sobre determinados espacios de una «especial protección 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 por la defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico» (artículo 80).

Estos objetivos de protección de la naturaleza, inherentes a toda política urbanística se han visto confirmados por la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, que en su artículo 7 regula con carácter básico la posibilidad de delimitar áreas de especial protección en el suelo no urbanizable.

La necesidad y urgencia de dotar el patrimonio natural y paisajístico de interés para la Comunidad Autónoma, de un régimen urbanístico protector que facilite su conservación e impida su degradación, es sentida y reclamada por los ciudadanos de las Islas Baleares, tanto por los valores intrínsecos de este patrimonio como por motivos sociales y económicos, ya que la calidad de vida en las islas Baleares depende muy fundamentalmente del funcionamiento y de los resultados de una economía de servicios turísticos basada en gran parte en el disfrute de recursos naturales, ambientales y paisajísticos.

La marcada y creciente inquietud social, motivada por la rápida e irreversible desnaturalización de una parte del territorio isleño, exige la adopción de medidas legislativas que vinculen las políticas territoriales y urbanísticas de los órganos ejecutivos de la Comunidad y de los municipios, en orden a una protección estable de los valores naturales y paisajísticos de unos territorios insulares caracterizados por su limitada superficie y por la fragilidad de los citados valores.

La existencia de inventarios de espacios naturales, como «Inventario Abierto de Espacios Naturales de Protección Especial. Baleares. Revisión 1984», del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA); «Arces a Protegir a Balears», elaborado por el Instituto de Estudios Ecológicos (INESE) para el Gobierno Balear el año 1985, así como la propuesta de actuación relativa a las Áreas Naturales, remitida por el Gobierno al Parlamento a finales del año 1987, han permitido que la definición de los espacios, que requieren una protección efectiva, se base en hechos objetivos extraídos de una documentación informativa extensa.

Los antecedentes de una normativa jurídica que garantice la conservación de los valores naturales del territorio son ya importantes. En el mes de mayo de 1973 entraba en vigor el Plan Provincial de Ordenación de Baleares, que incluye algunas medidas conservacionistas, hoy consideradas insuficientes. La normativa urbanística de ámbito municipal que ha desarrollado el Plan Provincial así lo demuestra, y ello ha hecho necesario que en distintas ocasiones el Gobierno en uso de su facultad de suspender el planeamiento y de sustituirlo por normas subsidiarias, los años 1983, 1988 y 1989, por iniciativa propia o a requerimiento del Parlamento, para la protección de determinados espacios naturales.

Puede considerarse que la Ley 1/1984, de 14 de marzo, de Ordenación v Protección de Áreas Naturales de Interés Especial, marca una inflexión en el proceso de conservación de los espacios naturales de las Islas Baleares, y es a partir de ahí cuando todo un conjunto de leyes vienen a proteger los espacios más amenazados de degradación por el desarrollo urbanístico, amenaza que en mayor o menor grado existe en buena parte del territorio de la Comunidad Autónoma, y que está en la raíz de la presente Ley, que con la experiencia de la Ley 1/1984, trata de dar una real protección urbanística a todas las áreas naturales de las Islas Baleares, que a nivel comunitario la requieren.

La Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, crea la figura de las Directrices de Ordenación Territorial como «instrumento para la ordenación conjunta de la totalidad del ámbito territorial de las Islas Baleares» y entre las determinaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y territorial exige una «delimitación de las áreas de protección que queden sustraídas en el desarrollo de las actividades urbanas para ser destinadas a la preservación o explotación de los recursos naturales» (artículo 11.f). Los Planes Territoriales Parciales, que la Ley 8/1987, crea, deben incluir también un «señalamiento de espacios de interés natural con indicación de las medidas protectoras a adoptar». Los Planes de Ordenación del Medio Natural previstos en la citada Ley, que clasifican el territorio como suelo no urbanizable, y sus determinaciones, deben contener entre otras «medidas para la defensa y conservación de la flora, fauna, paisaje, recursos hidráulicos, costas, aguas litorales y demás elementos naturales».

La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de las áreas que por sus valores naturales y paisajísticos de interés para la Comunidad Autónoma deben ser objeto de protección especial.

El Parlamento de las Islas Baleares tiene competencia para legislar un régimen de especial protección para las áreas con valores naturales y paisajísticos de interés para la Comunidad Autónoma, ya que el artículo 27 del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares atribuye el ejercicio de la potestad legislativa en aquellas materias de su competencia, y en su artículo 10 atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio urbanismo (apartado 3) y en materia de patrimonio paisajístico de interés para la Comunidad (apartado 20).

La presente Ley consta de un título preliminar que establece los dos objetos de la Ley y dos títulos que lo desarrollan.

El título I desarrolla las áreas de Especial Protección de interés para la Comunidad Autónoma. Estas se clasifican en dos categorías: Áreas Naturales de Especial interés y Áreas Rurales de Interés Paisajístico. Se crea asimismo, la figura de Área de Asentamiento

en Paisaje de Interés, que permite un tratamiento global de las áreas complejas de la Serra de Tramuntana de Mallorca y de Els Amunts de Eivissa. Se relacionan y se delimitan gráficamente en un anexo cartográfico las áreas de especial protección de cada una de las Islas. Se regula el contenido urbanístico de cada una de las categorías, así como el instrumento de ordenación territorial o urbanístico que debe aplicarse a cada espacio.

El título II se ocupa del desarrollo legislativo para las Islas Baleares de algunas determinaciones de la Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, como es atribuir la competencia para la declaración de Espacios Naturales Protegidos, cuando esta corresponda a la Comunidad Autónoma y establecer que la acción para exigir el cumplimiento de la citada Ley será pública y subvencionada.

Las disposiciones adicionales y transitorias establecen los espacios que deberán ser objeto de expediente de declaración de Espacio Natural Protegido, el régimen urbanístico transitorio hasta la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico exigido, el carácter de ley de protecciones mínimas que no anula las disposiciones vigentes, que suponen mayor protección, así como la situación detallada de los suelos urbanizables no afectados por las delimitaciones.

Artículo 1.

La presente Ley tiene por objeto:

1. Definir las Áreas de Especial Protección de Interés para la Comunidad Autónoma, en razón a sus excepcionales valores ecológicos, geológicos y paisajísticos, y establecer las medidas y condiciones de ordentación territorial y urbanística precisas para su conservación protección.

2. Establecer normas adicionales de protección de los espacios naturales protegidos que se declaren al amparo de la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre,

TÍTULO I

De las Áreas de Protección de Interés para la Comunidad Autónoma

CAPÍTULO I

Clasificación y delimitación

Artículo 2.

1. Las Áreas de Especial Protección de Interés para la Comunidad Autónoma son aquellas que pertenecen a las siguientes categorías:

Área Natural de Especial Interés.
Área Rural de Interés Paisajístico.
Área de Asentamiento en Paisaje de Interés.

2. Son Áreas Naturales de Especial Interés aquellos espacios que por sus singulares valores naturales se declaran como tales en esta Ley.

3. Son Áreas Rurales de Interés Paisajístico aquellos espacios transformados mayoritariamente por actividades tradicionales y que, por sus especiales valores paisajísticos, se declaran como tales en esta Ley.

4. Son Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés aquellos espacios destinados a usos y actividades de naturaleza urbana que supongan una transformación intensa y que se declaren como tales en esta Ley por sus singulares valores paisajísticos o por su situación.

Artículo 3.

1. Se declaran Áreas Naturales de Especial Interés los espacios definidos gráficamente en el anexo I y relacionados a continuación:

Isla 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.
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 Llucmajor.
26. Cap Enderrocat.
27. Es Carnatge des Coll d'en Rabassa.
28. Cap de Cala Figuera-Refeubeig.
29. Cap Andritxol.
30. Cap de 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.
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 Cual i Xorrigo.
47. Áreas Naturales de la Serra de Tramuntana.

Isla de Menorca

1. Costa Nord de Ciutadella.
2. La Vall.
3. Dels Alocs a Fornells.
4. La Mola y s'Albufera de Fornells.
5. Bellavista.
6. D'Addaia a s'Albufera.

7. S'Albufera des Grau.
8. S'Albufera a la Mola.
8 bis. Sant Isidre-Binisermenya.
9. Cala Sant Esteve-Caló d'en Rafalet.
10. (Sin contenido).
11. De Biniparratx a Llucalari.
12. Son Bou y Barranc de sa Vall.
13. De Binigaus a Cala Mitjana.
14. Costa Sud de Ciutadella.
15. Son Oliveret.
16. Camí de Baix (Degollador).
17. Santa Agueda-s'Enclusa.
18. El Toro.
19. Penyes d'Egipte.

Isla de Eivissa

1. Puig de Mussona y Puig de s'Eixeró.
2. Cap Llibrell.
3. Ses Salines.
4. Cala Jondal.
5. (Sin contenido).
6. Cap Llentrisca-Sa Talaiassa.
7. Cala Compta-Cala Bassa.
8. Serra de ses Fontanelles-Serra Grossa.
9. Del Puig d'en Basseta al Puig d'en Mussons.
10. Arees Naturals dels Amunts d'Eivissa.
11. Massís de Sant Carles.

Isla de Formentera

1. Ses Salines-S’Estany Pudent.
2. S’Estany des Peix.
3. Es Cap Alt.
4. Cap de Barbaria.
5. Es Pi d’en Catalá.
6. Playa de Migjorn y Costa de Tramuntana.
7. La Mola.
8. Punta Prima.

2. Se declaran igualmente Áreas Naturales de Especial Interés:

a) Todas las islas, islotes y farallones.
b) Los espacios forestales poblados de manera dominante o significativa por encina (Quercus ilex).

3. Quedan en cualquier caso, excluidos de las Áreas Naturales de Especial Interés, los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de esta Ley.

Artículo 4.

Se declaran Áreas Rurales de Interés Paisajístico los espacios que se definen gráficamente en el anexo I con exclusión de los que constituyan Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés.

Artículo 5.

Constituirán Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés los suelos incluidos en la delimitación de la Serra de Tramuntana de Mallorca o els Amunts de Eivissa que se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

1. Los clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la presente Ley y los clasificados como tales por la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento municipal.

2. Los urbanizables programados o aptos para la urbanización que se relacionan en el anexo II.

3. Los terrenos que en el futuro se clasifiquen como suelo urbanizable o suelo apto para la urbanización en el planeamiento de ámbito municipal. Esta clasificación deberá tener por objeto el desarrollo socio-económico de los núcleos urbanos tradicionales o la obtención de suelo para equipamientos comunitarios o infraestructuras públicas de estos núcleos. Su emplazamiento deberá ser sobre Áreas Rurales de Interés Paisajístico y colindante con el suelo urbano del núcleo, y su superficie no superará el 10 por 100 de la superficie de este suelo urbano. Esta extensión solamente podrá ser modificada cuando así lo prevea para cada caso el Plan Territorial Parcial previsto en el artículo 9.º de esta Ley.

Artículo 6.

1. A los efectos de aplicación de esta Ley, constituye la Serra de Tramuntana de Mallorca el territorio definido por la línea grafiada en el anexo I. Esta Área de Especial Protección está integrada por Áreas Naturales de Especial Interés, Áreas Rurales de Interés Paisajístico y Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés. Las Áreas Naturales de Especial Interés que incluye son las siguientes:

A 1. Montañas y cimas de la Serra.
A 2. Formentor y Cavall Bernat.
A 3. Serra de Gaieta.
A 4. Penya d'en Jeroni.
A 5. S'Estremera.
A 6. Punta de Sóller.
A 7. De la Punta de Deià al Port des Canonge.
A 8. De la Coma del Rei al Puig d´en Basset.

2. A los efectos de aplicación de esta Ley, constituye els Amunts de Eivissa el territorio definido por la línea grafiada en el anexo I. Esta Área de Especial Protección está integrada por Áreas Naturales de Especial Interés, Áreas Rurales de Interés Paisajístico y Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés. Las Áreas Naturales de Especial Interés que incluye son las siguientes:

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 Balancat a Xarraca.
B 4. De Xarraca a Sant Vicenc de la Cala.
B 5. Punta Grossa.
B 6. Serra Grossa de Sant Joan.

3. A los efectos de aplicación de esta Ley, constituye el Massís de Sant Carles de Eivissa el territorio definido en el anexo I. Esta Área de Especial Protección está integrada por Áreas Naturales de Especial Interés y Áreas Rurales de Interés Paisajístico. Las Áreas Naturales de Especial Interés que incluye son las siguientes:

C 1. Serra des Llamp.
C 2. Cap Roig.
C 3. Talaia de Sant Carles.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico

Artículo 7.

El régimen urbanístico de los terrenos incluidos en una Área Natural de Especial Interés o en una Área Rural de Interés Paisajístico será el siguiente:

1. El suelo queda clasificado como No Urbanizable de Especial Protección.

2. Las limitaciones que establece el artículo 86.1 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para la realización de construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable quedarán sometidas a las restricciones específicas que fija la presente Ley.

3. No podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza en los términos previstos en la presente Ley, ni a aquellas que lesionen sus valores ecológicos o paisajísticos.

4. Quedarán sin efecto los planes, normas, proyectos de urbanización y parcelación disconformes con la citada clasificación.

Artículo 8.

Todos los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico que se redacten, revisen, modifiquen o adapten deberán respetar en el ámbito de las Áreas de Especial Protección las condiciones y las medidas mínimas de protección de la presente Ley.

Artículo 9.

La ordenación de la Serra de Tramuntana de Mallorca y de els Amunts de Eivissa se realizará a través de la formación de Planes Territoriales Parciales. En el resto de espacios se realizará mediante Planes de Ordenación del Medio Natural o Plan Especial, en todo caso, de acuerdo con lo que prevé la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares o la Ley 2/1975, de 5 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 10.

1. En las Áreas Naturales de Especial Interés no se permitirán otras nuevas edificaciones que las declaradas de utilidad pública, las destinadas a vivienda unifamiliar, a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y de las telecomunicaciones.

2. Las edificaciones para ser declaradas de utilidad pública deberán acreditar la necesidad de ubicarse en un área protegida, y que las alternativas técnicamente viables afecten a zonas con valores naturales o paisajísticos similares o mayores.

3. La construcción de viviendas unifamiliares y de edificaciones destinadas a explotaciones agrarias será sometida a las limitaciones que establecen los siguientes artículos.

Artículo 11.

1 En las Áreas Naturales de Especial Interés serán objeto del más alto nivel de protección los terrenos colindantes a la orilla del mar con una profundidad mínima de 100 metros, los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos, los encinares, los sabinares, los acebuchales y en cualquier caso los calificados como Elemento Paisajístico Singular en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973.

2. En los terrenos citados en el apartado anterior, solamente se permitirán las siguientes obras:

a) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no supongan aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente deban ubicarse, previa declaración de utilidad pública.

c) Dotaciones subterráneas de servicios en viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a edificaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Artículo 12.

En los terrenos incluidos en un área natural de especial interés, la superficie susceptible de la edificación de una vivienda aislada es:

Para la isla de Eivissa, 5 hectáreas.
Para la isla de Formentera, 3 hectáreas.

Artículo 13.

Las Áreas Naturales de Especial Interés estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrán construir en ellas campos de golf.
2. No se podrán autorizar puertos deportivos en su dominio público litoral colindante.

Artículo 14.

En las áreas rurales de interés paisajístico, la superficie mínima susceptible de edificación de una vivienda o una edificación de interés social será la siguiente:

1. Para las islas de Mallorca y Menorca, 3 hectáreas.
2. Para la isla de Eivissa, 2,5 hectáreas.
3. Para la isla de Formentera, 1,5 hectáreas

Artículo 14 bis.

El Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera podrá reducir hasta un 25 % las superficies previstas en los artículos 12 y 14 cuando se trate de fincas registrales resultantes de actos dispositivos de segregación derivados de testamentos o pactos sucesorios, o que sean precisos para llevar a cabo la partición de bienes por idéntica razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima, o cuando se trate de donaciones entre padres e hijos. Las licencias de edificación en parcelas que se beneficien de la reducción prevista en el apartado anterior sólo se otorgarán previa aceptación, por parte del propietario, de la obligación de no transmitir inter vivos la citada finca en el plazo de quince años a contar desde el otorgamiento de la licencia.

La eficacia de ésta se demorará al momento en el que se acredite, ante el ayuntamiento competente, haber practicado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la mencionada obligación. En cualquier caso, la licencia se condicionará al mantenimiento de esta obligación.

Artículo 15.

No se podrá autorizar la ubicación de la oferta complementaria de los campos de golf prevista en la Ley 12/1988 en el interior de las Áreas Rurales de Interés Paisajístico.

Artículo 16.

En las Áreas Naturales de Especial Interés y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico las nuevas edificaciones deberán satisfacer los siguientes condicionantes:

1. No se podrán situar sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno. Su emplazamiento minimizará, en cualquier caso, el impacto de la edificación y de su acceso.

2. Se realizarán de acuerdo con la tipología edificatoria y los materiales característicos del medio rural de la zona donde se ubiquen.

3. Las nuevas edificaciones no podrán tener más de dos plantas ni sobrepasar la altura máxima de 7 metros.

Artículo 16 bis.

(Derogado)

Artículo 17.

Los Planes establecidos en el artículo 9.° catalogarán las edificaciones de valor arquitectónico como «cases de possessió», «cases de pagès» construidas con técnicas tradicionales, molinos, puentes, «cases de neu» y demás elementos definitorios de las técnicas tradicionales.

En cualquier caso se permitirán y fomentarán las obras de conservación y restauración de estas edificaciones y quedará prohibida su demolición. Asimismo el Plan establecerá las obras de rehabilitación o reestructuración que se permitan en cada caso.

Artículo 18.

Las «cases de possessió», «de lloc» o «de pagès» podrán ser, de acuerdo con lo que se establece en el Plan, objeto de pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna siempre y cuando la nueva edificación se integre en la existente y no dañe los valores arquitectónicos catalogados.

Por declaración de interés general podrán autorizarse nuevos usos a las edificaciones a que hace referencia el párrafo anterior, así como a otras edificaciones del medio rural.

En ausencia del planeamiento de ordenación del espacio, se aplicarán los usos legalmente previstos.

Artículo 19.

En las Áreas Naturales de Especial Interés, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 11, y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico, solamente se autorizará la obertura de nuevos caminos en casos de justificada necesidad. En cualquier caso, el proyecto correspondiente deberá incluir un estudio comparativo de las posibles alternativas, para garantizar el menor impacto ambiental y la preservación de los elementos que den especial carácter al paisaje.

La construcción de viales se realizará de manera que haga mínimos los desmontes y terraplenes. El Plan establecerá las condiciones que éstos deben cumplir para minimizar el impacto visual.

Artículo 20.

1. La instalación de nuevos tendidos aéreos telefónicos o eléctricos se permitirá únicamente si se justifica la necesidad de su paso por el Área Natural de Especial Interés o por el Área Rural de Interés Paisajístico.

2. En las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés los tendidos deberán ser subterráneos, a no ser, en casos excepcionales, que la Comisión Insular de Urbanismo informe favorablemente. El Plan Territorial Parcial contendrá un programa de transformación de los existentes en subterráneos.

Artículo 21.

En las Áreas Naturales de Especial Interés y Áreas Rurales de Interés Paisajístico queda prohibida la publicidad fija mediante vallas o carteles, así como la que se produce por medios acústicos.

No se consideran publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos, informativos de la actividad que en ellos se desarrolla y que deberá ser regulada en el plan correspondiente.

Artículo 22.

1. En las Áreas de Especial Protección no se permitirá la obertura de nuevas canteras a no ser en casos excepcionales en que por motivos de interés público así lo prevea en un lugar determinado el Plan Director Sectorial de Canteras.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las canteras existentes a la entrada en vigor de la presente Ley podrán mantener su explotación con las limitaciones que determine el citado Plan. La obligatoriedad de los planes de restauración afectará a todas las canteras abiertas en las Áreas en toda su extensión.

Artículo 23.

Las zonas declaradas de interés para la defensa nacional, situadas en Áreas de Especial Protección, estarán a lo que dispone la presente Ley, sin perjuicio de las determinaciones de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

Artículo 24.

Los Planes exigidos en el artículo 9.º regularán en las Áreas Naturales de Especial interés y en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico las condiciones de los cierres de fincas por lo que se refiere a material, técnica constructiva y altura. En cualquier caso, los cierres guardarán el carácter tradicional de la zona.

Entre las rejas, vallas o barreras de los cierres o, en su caso, las paredes de obra, debe dejarse una separación o las oberturas necesarias para permitir el paso de la fauna silvestre. Esta norma no será de aplicación en el caso de los huertos.

Artículo 25.

La cobertura vegetal natural de las zonas boscosas de las Áreas de Especial Protección solamente podrá ser alterada en aplicación de los oportunos planes técnicos dictados o aprobados por la Consejería de Agricultura y Pesca.

TÍTULO II

De los Espacios Naturales Protegidos

Artículo 26.

(Derogado)

Artículo 27.

(Derogado)

Artículo 28.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales el cumplimiento de lo que se establece en la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, y de las normas y planes que la desarrollen.

2. La Administración, comprobada la existencia de la infracción y siempre que el hecho denunciado no sea materia de expediente sancionador ya finalizado o en trámite, abonará a los denunciantes particulares, una vez recaída resolución firme, los gastos justificados motivados por este hecho.

Disposición adicional primera.

El Govern, en el plazo máximo de un año, aprobará la delimitación de las áreas de encinar protegidas por el artículo 3.2, b), de la presente Ley.

Disposición adicional segunda.

El suelo no urbanizable de Son Font delimitado en el Plan General Municipal de Calvia, las parcelaciones de Son Oliver, s'Aranjassa y Son Gual, contempladas como suelo no urbanizable de regulación específica por el Plan General de Palma y el suelo agrícola intensivo del Plan General Municipal de Sóller, así como los descalificados sectores 3 y 4 de suelo urbanizable programado del mismo, tendrán a los efectos de aplicación de la presente Ley la consideración de área de asentamiento en paisaje de interés.

Disposición adicional tercera.

El Govern promoverá la declaración de Espacios Naturales Protegidos de acuerdo con lo que prevé la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, en el ámbito de las siguientes áreas:

Mallorca:

Mondragó.
Es Trenc-Salobrar de Campos.
S'Albufereta.
Sa Dragonera.
Áreas representativas de la Serra de Tramuntana.

Menorca:

S'Albufera des Grau-Illa d'en Colom.

Eivissa:

Islotes de Migjorn y Ponent de Eivissa.

Disposición adicional cuarta.

Los suelos urbanizables o aptos para la urbanización que no formen parte de la Serra de Tramuntana de Mallorca o de Els Amunts de Eivissa, afectados en el anexo I por una Área Natural de Especial Interés o una Área Rural de Interés Paisajístico, y con Plan Parcial en vigor, que se relacionan en el anexo III, quedan excluidos del Área de Especial Protección.

Disposición adicional quinta.

Las disposiciones de esta ley tienen carácter de mínimas y, en consecuencia, prevalecerán las determinaciones de los planes de ordenación territorial y de los instrumentos de planeamiento general que supongan una mayor restricción.

Disposición adicional sexta.

El Govern preverá en los correspondientes proyectos de Presupuestos de la Comunidad los recursos precisos para afrontar las responsabilidades económicas que de acuerdo con la Ley 8/1989, de 25 de julio, sobre reforma de régimen urbanístico y valoraciones del suelo, puedan suponer las determinaciones de la presente Ley relativas a descalificación urbanística de los terrenos.

Disposición transitoria primera.

Sin perjuicio de lo que se dispone en el título I de la presente Ley, y en los aspectos no previstos en el mismo, el régimen urbanístico transitorio en las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares será el siguiente:

1. Lo que se establece en las leyes de declaración de Área Natural de Especial Interés aprobadas con anterioridad o, en su caso, las determinaciones de los respectivos Planes Especiales de Protección.
2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por el Govern en aplicación del artículo 51 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de fechas 22 de febrero de 1989, 31 de mayo de 1990 y 26 de julio de 1990, o, en su caso, el planeamiento urbanístico de ámbito municipal formulado en sustitución de las normas citadas.
3. En caso de no ser de aplicación ninguno de los supuestos anteriores, las determinaciones del Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973 para los Elementos Paisajísticos Singulares en los espacios situados entre el límite del Dominio Público Marítimo-Terrestre y 500 metros de distancia; los espacios forestales, y los espacios situados sobre la cota 500 en la Serra de Tramuntana de Mallorca y sobre la cota 200 en el resto de áreas de Mallorca, Menorca y Eivissa. En el resto, serán de aplicación las determinaciones de este instrumento para los Parajes Preservados en área forestal.

Disposición transitoria segunda.

Mientras no se hayan adaptado los planeamientos municipales a las disposiciones de la presente Ley y de los Planes que la desarrollen, éstas serán de aplicación directa para las Administraciones competentes.

Disposición transitoria tercera.

Mientras no se lleve a cabo la transformación de tendidos aéreos existentes en subterráneos, de acuerdo con el programa a que hace referencia el artículo 21.2 de esta Ley, se podrán autorizar, con carácter provisional tomas aéreas con el compromiso económico de que garantice la futura ejecución de las obras por parte del interesado ante el Ayuntamiento, de transformarlas en subterráneas por su cuenta en el momento de transformación del correspondiente tendido en subterráneo.

Disposición final primera.

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

Disposición final segunda.

Se autoriza al Govern para que dicte las disposiciones oportunas para la aplicación de esta Ley.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas fuera del ámbito de los espacios naturales previstos, las normas subsidiarias que fueron aprobadas por el Gobierno balear al objeto de posibilitar el estudio, redacción, tramitación y aprobación de la presente Ley.

ANEXO I

Cartografía

En suplemento anexo del BOIB núm. 31 de 9 de marzo de 1991 se publican los planos correspondientes al anexo I, cartografía.

ANEXO II

1. Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización situados total o parcialmente en la delimitación de la Serra de Tramuntana de Mallorca que se mantienen

Andratx:

Plan Parcial de Cala Moragues (aprobación definitiva, 5 de mayo de 1975).
Plan Parcial de Ses Egos (aprobación definitiva, 17 de septiembre de, 1973).
Plan Parcial de Monport 1.ª fase (aprobación definitiva, 3 de junio, de 1974, 5 de abril de 1988).
Plan Parcial de Monport 2.ª fase (aprobación definitiva, 3 de junio de 1974, 5 de abril de 1988).
Plan Parcial de Can Borràs (aprobación definitiva, 8 de septiembre de 1981).
Plan Parcial de Son Mas (aprobación definitiva, 13 de febrero de 1978).

Valldemossa:

Plan Parcial Sector «Shangri-là» (aprobación definitiva, 24 de marzo de 1981).
Plan Parcial Sector «Son Gual» (aprobación definitiva, 31 de octubre de 1967).

Plan Parcial Sector «George Sand», Polígono 4 (aprobación definitiva, 21 de abril de 1975).

Sóller:

Sector SUP número 5.

Escorca:

Plan Parcial Son Massip, Polígono 1 (aprobación definitiva, 29 de septiembre de 1966).

2. Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización situadas total o parcialmente en la delimitación de Els Amunts de Eivissa

Sant Joan de Labritja:

Plan Parcial Sector «Allá Dins» (aprobación definitiva, 30 de mayo de 1980).
Parte del Plan Parcial «Na Xamena», Polígono 3 (aprobación definitiva, 2 de septiembre de 1980).

ANEXO III

Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial en vigor situados en áreas distintas de la Serra de Tramuntana de Mallorca y de Els Amunts de Eivissa que se mantienen

Palma:

Plan Parcial Son Gual I (aprobación definitiva, 14 de marzo de 1975).
Plan Parcial Son Gual II (aprobación definitiva, 14 de marzo de 1975, y modificación 23 de febrero de 1989).

§ 4

Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares
«BOIB» núm. 88, de 15 de julio de 1997
«BOE» núm. 192, de 12 de agosto de 1997
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-1997-18197

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ISLAS BALEARES

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Los terrenos agrupados bajo la denominación genérica de suelo rústico constituyen la mayor parte del territorio de las islas Baleares y, como consecuencia de las tensiones que el modelo económico actual, gran consumidor de recursos naturales y de territorio, produce sobre estos terrenos, son objeto de un proceso creciente de sustitución de las actividades tradicionales por otras que, basadas en los usos turísticos, residenciales y de servicios, inciden de modo importante sobre su naturaleza y características, desvirtuando sus elementos esenciales y atentando contra uno de los principales activos de futuro de que dispone esta comunidad.

2. A pesar de su importancia territorial y de los procesos de transformación a que está sometido, esta clase de suelo es regulada, en la actualidad, por una normativa muy parca, basada fundamentalmente en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado mediante el Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que determina para el suelo no urbanizable un carácter prácticamente residual, tanto en la concepción como en la concreción normativa, respecto de la normativa que en dicha legislación se establece para los terrenos que han de ser objeto de desarrollo urbanístico.

Resulta, pues, necesario, abordar la regulación de esta clase de suelo de una manera objetiva y detallada que, desde la óptica de su protección global frente a los procesos de desarrollo urbanístico, tenga en cuenta su importancia en el esquema territorial de las islas Baleares y limite, ordene y reconduzca los procesos de transformación a que se enfrenta.

3. Para ello, la Ley establece, en el título I, una definición de carácter positivo de los terrenos que constituyen esta clase de suelo, añadiendo a los ya adscritos al suelo no urbanizable por la normativa básica estatal aquellos cuya asignación a tal clase deriva de la necesidad de mantenimiento de las características de la estructura territorial y los que, por ser soporte de funciones originadas en el medio urbano, han de mantener sus características originarias e integrarse, para su ordenación, en el esquema funcional de aquél. La Ley sistematiza el procedimiento para la determinación de las medidas de protección de los terrenos señalando que atenderán a cada uno de sus elementos caracterizadores, según la

valoración intrínseca que podrán referirse a su totalidad y que podrán alcanzar, asimismo, las instalaciones y las construcciones en ellos ubicadas mediante la definición de un régimen específico de protección para las mismas.

En el título I se determina, asimismo, que la asignación de los terrenos a esta clase de suelo será efectuada por los instrumentos de planeamiento general, con arreglo a las pautas básicas que se definen en la Ley, y que su ordenación urbanística, concretada en la calificación y en la regulación de las actividades y las edificaciones, podrá estar contenida en estos instrumentos o en el planeamiento especial, definiéndose el contenido mínimo que, al efecto, deberán incluir.

La Ley define las calificaciones básicas para la concreción de la ordenación, dentro de las cuales podrán luego definirse las diferentes zonas según su regulación, y determina la posibilidad de ordenación de los asentamientos y conjuntos edificados mediante la calificación como núcleo rural en el suelo rústico, sin alteración de la clasificación del suelo.

4. El título II concreta, respetando el marco normativo estatal que resulta constitucionalmente de aplicación, las limitaciones que la clasificación como suelo rústico y la asignación o no, a un régimen de especial protección supone para el contenido del derecho de propiedad, estableciendo asimismo la necesidad de obtención de licencia municipal previa para la segregación de terrenos en esta clase de suelo.

5. Para la ordenación de las actividades, el título III, respetando asimismo el marco básico de la legislación estatal, las diferencias según el uso y la clase de actuación que cada una conlleva, determinando su vinculación a la parcela en que se autoricen y estableciendo la subordinación de las edificaciones e instalaciones al uso con ellas relacionado.

A fin de igualar, en cierta forma, su régimen de cargas a las que son propias de las actividades desarrolladas en otras clases de suelo, la Ley determina que las actividades distintas a las consustanciales al suelo rústico conllevan la atribución de un aprovechamiento atípico, parte del cual pertenece a la Administración municipal y debe ser adquirido por los interesados a fin de hacer participar a la comunidad de las plusvalías que su atribución genera.

La Ley define los requisitos a los que habrán de someterse las diferentes actividades, estableciendo controles complementarios a los que resultan de la aplicación de la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, y respetando las normativas básicas específicas por las que se regulan las actividades que el marco básico estatal define como propias de esta clase de suelo, así como las relacionadas con la ejecución, el uso y el mantenimiento de las infraestructuras públicas.

Respecto de las actividades de las que resulten nuevas viviendas unifamiliares, se establece la necesidad de que la superficie de la parcela, a ellas vinculada, supere los parámetros mínimos que, para cada isla y según la calificación básica de los terrenos, se definen, contemplando, asimismo, la posibilidad de efectuar este tipo de actividades sin ajustarse a dichos parámetros en los casos específicos en los que el planeamiento municipal, de modo justificado y con las limitaciones constructivas que estime pertinentes, así lo proponga. La Ley establece una única posibilidad para la autorización de actividades distintas de las admitidas o de las vinculadas a la vivienda unifamiliar, la de su declaración como actividades de interés general, definiendo las prioridades a que tales declaraciones deberán atender y los requisitos que habrán de cumplimentar.

6. El título IV contiene la definición de las características básicas a las que habrán de ajustarse las edificaciones, así como de las condiciones a que deberá ajustarse el tratamiento arquitectónico y paisajístico de su entorno, de modo que se garantice su mejor integración en el medio rural. Asimismo, se determina la necesidad de desarrollo posterior de los principios básicos formulados, a fin de adaptarlos a la realidad de cada zona concreta. Por último, y a fin de no coartar las posibilidades creativas y de innovación en este campo, la regulación prevé, asimismo, la posibilidad de que, sin respetar la totalidad de dichas condiciones, se planteen soluciones alternativas que deberán ser autorizadas, en cada caso, por la Comisión Insular de Urbanismo respectiva.

7. El título V contiene la definición de los procedimientos para la autorización de las actividades relacionadas con los diferentes usos, determinando la naturaleza, las características y los plazos de los distintos informes exigidos y estableciendo la posibilidad

de regular las características de la documentación que acompañe a las solicitudes, a fin de dotar de contenido real los trámites de información pública que en ella se determinan.

En este título se regula, asimismo, la posibilidad de formación de patrimonios públicos en esta clase de suelo, y se determina la necesidad de arbitrar medidas de fomento de los terrenos asignados al suelo rústico protegido o que mantengan el uso primario, señalando que deberán instrumentalizar efectivamente a través de reducciones y bonificaciones impositivas y de un tratamiento preferente en materia de ayudas y subvenciones de la administración.

8. La Ley se completa con las disposiciones adicionales, en que se contienen las modificaciones de la legislación vigente que de sus determinaciones se derivan, así como una serie de medidas, plenamente consecuentes con sus objetivos, que ha parecido oportuno adoptar de forma paralela a su formulación: la equiparación entre municipios interiores y costeros en cuanto a las limitaciones al riego de los campos de golf, las limitaciones a las reclasificaciones de los terrenos asignados a esta clase de suelo, y la prohibición del emplazamiento de caravanas y del resto de elementos móviles habitables. Por último, la Ley define las necesarias disposiciones transitorias, en las que se contienen las medidas de aplicación hasta que no se produzca la plena adaptación de los instrumentos de planeamiento general a su contenido, el régimen de aplicación a los edificios e instalaciones ya construidos y las disposiciones por las que se regirán los expedientes iniciados con anterioridad a su entrada en vigor.

TÍTULO I

Determinaciones generales

CAPÍTULO I

Disposiciones previas

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de esta ley es regular y proteger el suelo rústico de las islas Baleares. Con esta finalidad:

1. Define los terrenos que lo constituyen y las calificaciones básicas para su ordenación.
2. Establece su régimen jurídico, definiendo las limitaciones legales que delimitan el contenido del derecho de propiedad.
3. Regula las actividades que en él pueden admitirse, las condiciones de las edificaciones y de las instalaciones a ellas vinculadas y el procedimiento para su autorización.

Artículo 2. *Concepto.*

1. **(Derogado).**
2. **(Derogado).**
3. Por otra parte, la protección de los elementos de identidad podrá referirse a la totalidad o parte de los mismos, se establecerá de forma proporcional a su valor intrínseco y podrá, asimismo, referirse a construcciones, instalaciones o conjuntos edificados ubicados en esta clase de suelo, para los cuales se configurará un régimen de protección específico.

Artículo 3. *Destino.*

1. El suelo rústico no podrá destinarse a otras actividades que las relacionadas con el uso y la explotación racional de los recursos naturales y la ejecución, el uso y el mantenimiento de infraestructuras públicas.
2. Ello no obstante, podrán autorizarse, en determinadas condiciones, actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar o declaradas de interés general, que habrán de desarrollarse, en su caso, en edificios o instalaciones de carácter aislado.

Artículo 4. *Clasificación.*

1. La asignación de los terrenos a esta clase de suelo se efectuará mediante los instrumentos de planeamiento general, con arreglo a lo dispuesto en las Leyes y en los instrumentos de ordenación territorial.
2. En todo caso se incluirán en suelo rústico:

a) El dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, de acuerdo con la legislación específica.
b) Los terrenos que tengan un relevante valor agrícola, forestal, pecuario, cinegético, natural, paisajístico o cultural.
c) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas no aconsejen el desarrollo urbanístico por el riesgo o alto impacto que conllevaría.
d) Los terrenos que, aisladamente o en conjunto, conformen unidades paisajísticas cuyas características interese mantener.
e) Los terrenos que posean valor etnológico o que constituyan el entorno de elementos arqueológicos, de arquitectura rural o, en general, de patrimonio histórico sometidos a un régimen de protección específico.
f) Los terrenos que, de acuerdo con la estrategia territorial adoptada, deban excluirse del proceso de desarrollo urbanístico o preservarse del mismo.

CAPÍTULO II

Determinaciones de la ordenación

Artículo 5. *Concreción de la ordenación.*

1. La ordenación de los terrenos clasificados como suelo rústico se concretará en:

a) La calificación.
b) La regulación de las actividades, según el uso al que se vinculen y las actuaciones edificatorias que comporten.
c) La definición de las condiciones a las que habrán de ajustarse las construcciones, edificaciones e instalaciones.

2. **(Derogado).**
3. La regulación de las actividades contempladas en el artículo 3 de esta Ley se diferenciará en función de que supongan o no actuaciones edificatorias y, dentro de éstas, la ejecución de obras en edificios o instalaciones existentes o la construcción de otros nuevos.
4. La definición de las condiciones de las construcciones, instalaciones y edificaciones se referirá a las características tipológicas, estáticas y constructivas y se establecerá en base a las que sean propias del medio rural en que se ubiquen.

Artículo 6. *Suelo rústico protegido.*

1. Constituirán el suelo rústico protegido los terrenos para los que, por sus valores excepcionales, la función territorial o la defensa de la fauna, flora y el equilibrio ecológico, se establece un régimen especial de protección distinto del general para esta clase de suelo.
2. La ordenación del suelo rústico protegido se dirigirá a garantizar la permanencia de los elementos de identidad que los caracterizan, definiendo para ellos medidas de protección. Dichas medidas podrán extenderse a la totalidad de los citados elementos; en estos casos se determinará la imposibilidad de efectuar en los terrenos cualquier actividad que los altere.
3. En todo caso se calificarán como suelo rústico protegido, con mantenimiento del régimen que resulte de la regulación específica:

a) Los terrenos incluidos en el ámbito de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.
b) Los terrenos que se declaren espacios naturales protegidos en virtud de lo dispuesto por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

c) Los terrenos que determinen los instrumentos aprobados al amparo de lo dispuesto por la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares.

d) Los terrenos que determinen los planes y normas de la Consejería de Agricultura, Comercio e Industria de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral.

Artículo 7. *Suelo rústico común.*

Constituirán el suelo rústico común el resto de los terrenos asignados a esta clase de suelo. Dentro de ellos, la ordenación diferenciará los mayoritariamente ocupados por masas forestales y de monte bajo excluidos de la calificación de suelo rústico protegido, y definirá para dichos terrenos medidas que fomenten su permanencia y mantenimiento.

Artículo 8. *Núcleos rurales.*

(Derogado)

Artículo 9. *Instrumentos y contenido mínimo de la ordenación.*

(Derogado).

TÍTULO II

Limitaciones al derecho de propiedad

Artículos 10 a 13.

(Derogados).

TÍTULO III

Actividades

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 14. *Regulación general.*

1. Las actividades a las que se refiere el punto 1.a) del artículo 11 de la presente Ley se regularán por su normativa específica, mientras que las contempladas en el punto 1.b) del mismo artículo se regirán, para la autorización y ejecución, por lo dispuesto en esta Ley.

2. La autorización de una actividad deberá, en todo caso, valorar su impacto en el medio natural y su incidencia paisajística. Con esta finalidad podrán solicitarse de los órganos con competencia medioambiental informes sobre los aspectos del proyecto que se estimen convenientes.

Artículo 15. *Vinculación a las parcelas.*

1. La autorización de una actividad de las contempladas en el punto 1.b) del artículo 11 de la presente Ley conllevará la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela en que se efectúe, que no podrá ser objeto de ningún acto de los previstos en el artículo 13 de esta Ley mientras subsista la actividad. Esto no será de aplicación en los casos en que, por exceder la parcela vinculada la superficie mínima exigida, se acredite, mediante la tramitación del oportuno expediente, que la actividad continuará cumpliendo los requisitos de parcela mínima exigidos para su autorización.

2. La documentación y las autorizaciones necesarias para la inscripción registral de la vinculación, deberán aportarse previamente a la autorización, y posteriormente se dará traslado de la citada vinculación al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

3. Lo determinado en los dos puntos anteriores no será de aplicación en los supuestos establecidos por el artículo 16 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y

de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, en la redacción realizada mediante la Ley 7/1992, de 23 de diciembre, en los que se sustituirá, en los mismos términos, por el asiento registral que resulte pertinente.

Artículo 16. *Vinculación a los usos.*

1. La autorización de una actividad de las contempladas en el punto 1.b) del artículo 11 de la presente Ley, se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que la tipología, distribución y programa de los edificios e instalaciones relacionados con la misma, deberán ser las apropiadas a dicho uso y estar subordinadas a él.

2. El incumplimiento de las condiciones de la autorización en cuanto al uso vinculado incurrirá en el supuesto contemplado por el artículo 27. 1.c) de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, y supondrá, además de la adopción de las medidas disciplinarias que correspondan, la inclusión del edificio o instalación en el régimen de fuera de ordenación que define el artículo 2 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación.

Artículo 17. *Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales.*

1. La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o declaradas de interés general genera una prestación compensatoria derivada de la atribución de un uso y aprovechamiento excepcional atípico en esta clase de suelo. Quedan en todo caso exentas de esta prestación las actividades relacionadas con la protección y la educación ambiental, las actividades del sector primario, a excepción de las extractivas, y las industrias de transformación agraria.

2. La prestación compensatoria grava las expresadas actividades, que se pueden concretar en actos de edificación o su cambio de uso, de construcción, de realización de obras, instalaciones o extracción de áridos, que no estén vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, pecuaria y cinegética, o a la conservación y a la defensa del medio natural.

3. La gestión de la prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales corresponderá al municipio en que se autoricen las actividades sujetas. Los recursos obtenidos se destinarán necesariamente al patrimonio público municipal de suelo, en los términos previstos en la legislación urbanística y en esta ley, o a actuaciones de mejora paisajística y medioambiental en suelo rústico que se hubieran previsto específicamente en el instrumento de planeamiento general urbanístico municipal y que impliquen gasto de capital.

4. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan las actividades o los actos citados en los apartados anteriores. En el momento de la concesión de la licencia municipal correspondiente se devengará una cuantía del 10% del importe de los costes de inversión de la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

5. Los municipios podrán establecer, mediante la correspondiente ordenanza, cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación, así como prever exenciones al pago de la prestación compensatoria por actividades benéficas o asistenciales y sin ánimo de lucro cuando éstas se acrediten fehacientemente. En cualquier caso, los actos que realicen las administraciones públicas en ejercicio de sus competencias propias estarán exentos de esta prestación.

CAPÍTULO II

Clases de actividades

Artículo 18. *Usos y actuaciones.*

1. A los efectos de esta Ley, las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que conlleven.

2. Con esta finalidad, se distinguirán tres clases de usos: Admitidos, condicionados y prohibidos, en relación con los cuales se diferenciarán tres tipos de actuaciones, según no

comporten la ejecución de obras de edificación, comporten la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes o, finalmente, supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta.

Artículo 19. *Clases de usos.*

1. Son usos admitidos aquellos que, con carácter general, pueden efectuarse en suelo rústico y cuya autorización no requiere cautelas especiales, ya que las actuaciones a ellos vinculadas no alteran las características esenciales de los terrenos o tienen una incidencia que ya ha sido previamente evaluada y corregida.

Se considerarán usos admitidos:

a) Los usos relacionados con el destino o la naturaleza de las fincas.

b) Los usos relacionados con la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras públicas.

2. Son usos condicionados aquellos que sólo podrán efectuarse en la forma que los instrumentos de planeamiento general establezcan y para los cuales se definan unos requisitos y unos procedimientos de autorización encaminados a garantizar que la incidencia de las actividades a ellos vinculadas es admisible o resulta minimizada.

Se considerarán usos condicionados:

a) El uso de vivienda unifamiliar.

b) Los usos vinculados a actividades declaradas de interés general.

3. Son usos prohibidos aquellos en relación con los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, dado que la incidencia de las actuaciones que se vinculan a los mismos es incompatible con la protección del suelo rústico. No obstante lo anterior, y excepto cuando así se indique de forma expresa, la prohibición de un uso no implica el cese de los ya existentes ni la prohibición de actuaciones tendentes recuperar, mantener o mejorar las edificaciones e instalaciones realizadas sin infracción de la normativa vigente a la fecha de su implantación.

Artículo 20. *Tipos de actuaciones.*

1. Las actuaciones que no comporten la ejecución de obras de las que resulten nuevos edificios o instalaciones o afecten a alguno ya existente, se efectuarán de acuerdo con lo que disponga la normativa sectorial o la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando supongan la implantación sobre los terrenos de construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta Ley, deberán someterse a los mismos requisitos y procedimientos de autorización definidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

2. Las actuaciones que supongan la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes precisarán, para su realización, las licencias y autorizaciones que resulten oportunas en aplicación de la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando afecten a edificios o instalaciones sometidos a un régimen específico de protección y en los casos que prevé el título IV de esta Ley, será necesaria, además, la autorización previa de la comisión insular de urbanismo respectiva, en los términos que se concreten en dicho título.

3. Cuando una actividad relacionada con las actuaciones a que se refieren los puntos 1 y 2 anteriores conlleven la modificación, en cuanto a su naturaleza o características del uso actual de los terrenos, edificaciones o instalaciones, deberá someterse, para la autorización, a los requisitos y procedimientos definidos para las que suponen nuevas edificaciones. Se estimará que concurre tal supuesto, además de cuando así se especifique, cuando se dote a los terrenos, edificios o instalaciones, de características, dependencias o servicios impropios del uso actual.

4. Las actuaciones que supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta se someterán, para su autorización, no solamente a los requisitos y procedimientos establecidos por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, sino también a los definidos en esta Ley, según el uso al que se vinculen y de acuerdo con lo que dispone el título IV.

CAPÍTULO III

Actividades relacionadas con los usos admitidos

Artículo 21. *Actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas.*

1. Tendrán la consideración de actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas las vinculadas a los siguientes usos: a) los afectos a la explotación agrícola, forestal, pecuaria y cinegética, así como a la conservación y a la defensa del medio natural; b) los recreativos, educativos, culturales y científicos efectuados en el marco de lo dispuesto en la legislación ambiental; c) los usos complementarios regulados en la legislación sectorial.

2. Las actuaciones relacionadas con estas actividades, sea cual sea el uso al que se vinculan, tendrán que ser las adecuadas para el desarrollo efectivo y no podrán suponer la transformación del destino y las características esenciales de los terrenos. Los edificios y las instalaciones vinculados a estas actuaciones se tendrán que limitar a los estrictamente necesarios.

3. Los edificios y las instalaciones de nueva planta tendrán que cumplir con lo dispuesto en el título IV de esta ley salvo que, por las especiales características de la actividad de que se trate, el informe preceptivo de la administración competente los exonere de ello, total o parcialmente, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 22. *Actividades vinculadas a la explotación y a la conservación del medio natural.*

1. Las actividades vinculadas a los usos a los que se refieren los puntos 1.a) y 1.b) del artículo 21 de esta ley, que no comporten actuaciones de edificación, tendrán el carácter de actividades amparadas en las facultades que prevé el supuesto 1.a) del artículo 11 de la ley presente, y se efectuarán por lo tanto fuera del ámbito de la competencia de esta ley.

2. Tendrán el carácter de edificios e instalaciones vinculados a las actividades señaladas en el punto 1.a) del artículo 21 de esta ley los regulados por su normativa sectorial, sin perjuicio de la tramitación que prevea la matriz de ordenación del suelo rústico de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears. Cuando comporten el uso de vivienda unifamiliar se tendrán que someter a los mismos trámites y cumplir idénticas condiciones que las determinadas por esta ley para las actividades vinculadas al uso de vivienda unifamiliar.

3. Cuando las actividades a las que se refiere el punto 1.b) del artículo 21 de esta ley no se efectúen en ejecución de un plan especial o de un plan de los previstos en la legislación ambiental, previamente al desarrollo o a la ejecución, se tendrán que declarar de interés general de acuerdo con el procedimiento señalado en el artículo 26 de la ley presente.

Artículo 23. *Actividades vinculadas a los usos complementarios de la explotación tradicional.*

(Derogado).

Artículo 24. *Actividades relacionadas con las infraestructuras públicas.*

1. Tendrán la consideración de actividades relacionadas con las infraestructuras públicas las vinculadas a la ejecución, al uso y al mantenimiento de los siguientes sistemas territoriales:

a) La red viaria y sus centros de servicio.

b) Los centros y las redes de abastecimiento de agua y las obras de infraestructuras hidráulicas en general.

c) Los centros de producción, de servicio, de transporte y de abastecimiento de energía eléctrica y de gas, incluidos los de energías renovables, así como las instalaciones necesarias para su conexión a la red de distribución y las redes destinadas a eficiencia energética.

d) Las redes de saneamiento, las estaciones de depuración, los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales, así como las albercas de almacenamiento y las redes de distribución.

e) Los ferrocarriles, puertos y aeropuertos.
f) Las telecomunicaciones, teledetección y el control del tráfico aéreo.
g) Los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos.
h) En general, todos los que resulten así calificados en virtud de la legislación específica.

2. Para que los usos vinculados a estas infraestructuras tengan la condición de admitidos se deberán prever en los instrumentos de planeamiento general o en los instrumentos de ordenación territorial. En su defecto, la ejecución de la actividad exigirá la declaración previa de interés general, salvo que la aprobación del proyecto comporte, en virtud de la legislación específica, tal declaración.

CAPÍTULO IV

Actividades relacionadas con los usos condicionados

Artículo 25. *Actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.*

1. Las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar sólo podrán efectuarse en las zonas en que tal uso no esté declarado prohibido por los instrumentos de planeamiento general y las condiciones que en ellos se establezcan. Cuando estas actividades se efectuen en edificaciones existentes se sujetarán a lo dispuesto, con carácter general, para este tipo de actuaciones.

2. Cuando estas actividades supongan la construcción de una nueva vivienda, sólo podrá resultar una vivienda unifamiliar por parcela, que deberá tener la superficie determinada por el instrumento de planeamiento general que, para los terrenos calificados como suelo rústico común, deberá ser superior o igual a 14.000 metros cuadrados.

3. Para los terrenos calificados como suelo rústico protegido, el planeamiento municipal determinará las superficies mínimas aplicables, que deberán respetar o superar los parámetros mínimos fijados en esta Ley para el suelo rústico común, y cuando se trate de terrenos incluidos en el ámbito de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, los parámetros fijados en la matriz del suelo rústico, tal como queda definida en la presente ley.

4. Las superficies determinadas en el punto 2 anterior tendrán el carácter de mínimas y podrán ser incrementadas por el planeamiento de ámbito municipal de acuerdo con la estrategia territorial que adopte.

5. Cuando la parcela en que se pretenda la actividad contenga suelos para los cuales se hayan determinados diferentes superficies de parcela mínima, se deberá definir una regla proporcional que concrete la que sea aplicable al caso.

Articulo 26. *Actividades declaradas de interés general.*

1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, sólo se pueden autorizar cuando resulten declaradas de interés general por el órgano de cada consejo insular que tenga atribuida esta función, o por el Gobierno de la comunidad autónoma de las Illes Balears, en los casos previstos por el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de urbanismo y habitabilidad.

2. La declaración de interés general se puede otorgar a todas las actividades que, respetando las limitaciones que se establezcan en los instrumentos urbanísticos o de ordenación territorial en relación con los usos y siendo compatibles con el grado de protección de la zona, contribuyan a la ordenación o al desarrollo rurales, o deban ubicarse en suelo rústico. Los consejos insulares pueden regular específicamente la adecuación del concepto de interés general en cada isla, sin perjuicio de lo que establece esta ley.

A los efectos de esta ley, se entiende por ordenación o desarrollo rurales el conjunto de políticas públicas dirigidas a mantener y ampliar la base económica del medio rural a través de la preservación de actividades competitivas y multifuncionales, y a diversificar su economía con la incorporación de nuevas actividades compatibles con un desarrollo sostenible.

3. Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o la implantación, previa su adecuación a lo que dispone el título IV de esta Ley, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén declaradas fuera de ordenación.

4. Las actuaciones vinculadas a estas actividades deberán ajustarse a las condiciones exigidas en los títulos III y IV de esta Ley para la vivienda unifamiliar salvo en los casos en que, por las características específicas de la actividad de que se trate, se justifiquen, no resulten aplicables y así se acepte en la declaración de interés general. La excepción también tendrá efectos respecto de la licencia prevista en el artículo 13 de esta Ley. Cuando la exoneración afecte a las condiciones de aprovechamiento, altura o parcela mínima, deberán imponerse medidas tendentes a minimizar la afección a los predios colindantes.

5. Las limitaciones establecidas en los puntos anteriores no serán de aplicación a las declaraciones de interés general relativas a dotaciones de servicios contempladas en el artículo 30.3 de esta Ley, ni a las relativas a infraestructuras públicas a que se refiere el artículo 24.2 de la presente Ley, a las cuales resultarán de aplicación las limitaciones específicas definidas en esta Ley para ambos tipos de actividades.

TÍTULO IV

Condiciones de las edificaciones e instalaciones

Artículo 27. *Regulación general.*

1. Los instrumentos de planeamiento general deberán regular las condiciones de las obras, edificaciones e instalaciones en suelo rústico, respetando las condiciones generales establecidas en este título y adaptando las que reglamentariamente se establezcan a las que resulten características del ámbito que ordene.

2. Con carácter general, las obras, edificaciones e instalaciones habrán de adaptarse a las tipologías propias del medio rural en que se ubiquen, a cuyo efecto se habrá de optar por:

a) Ajustarse a las condiciones que, según lo señalado en el punto anterior, se establezcan.

b) No ajustarse a dichas condiciones y adoptar otras soluciones que, respetando lo señalado en los puntos 1 y 2 del artículo 28 de esta Ley, deberán autorizarse, en cada caso y de forma justificada, por la comisión insular de urbanismo respectiva.

Artículo 28. *Condiciones de la edificación.*

La regulación de las condiciones de la edificación que la ordenación establezca deberá, al menos, definir:

1. La superficie máxima construíble, que no podrá superar los porcentajes de la superficie de la parcela que a continuación se señalan, expresados en metros cuadrados de techo:

a) En las islas de Mallorca y de Menorca: El 3 por 100.
b) En las islas de Ibiza y de Formentera: El 4 por 100.

2. El porcentaje máximo de la parcela que podrá ocuparse por la edificación y el resto de elementos constructivos, que deberá ser inferior:

a) En las islas de Mallorca y de Menorca: Al 4 por 100.
b) En las islas de Ibiza y de Formentera: Al 5 por 100.

3. La altura máxima de los edificios, que no podrá superar las dos plantas de altura y los ocho metros desde el nivel de la planta baja hasta el remate de la cubierta.

4. El volumen máximo construíble en cada edificio, que no podrá superar los 1.500 metros cúbicos, así como la separación mínima entre edificios, que deberá ser lo suficientemente amplia como para que se singularice el impacto de cada uno.

5. Las características tipológicas de los edificios, según las propias de cada zona, definiendo al menos condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, morfología y tamaño de huecos y soluciones de cubierta.

6. Las características estéticas y constructivas de los edificios, instalaciones y construcciones determinando los materiales y acabados admitidos.

Artículo 29. *Condiciones de posición e implantación.*

1. Los edificios se ubicarán, dentro de la parcela, atendiendo a:

a) La salvaguarda de la condición rústica de los terrenos.
b) Las posibilidades de explotación agrícola, en su caso.
c) La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.

2. A tal fin, las determinaciones de la ordenación deberán definir las condiciones de posición de los edificios en relación a:

a) Retranqueos de linderos que garanticen su condición de aislados.
b) Situación, según la topografía de la parcela.
c) Condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes.
d) Ámbito de obligada ubicación de las edificaciones posibles en una determinada zona.

3. La regulación podrá, asimismo, determinar:

a) Los porcentajes de la parcela que habrán de mantenerse en su estado natural.
b) Los terrenos del entorno del edificio en los cuales deberá procederse a la reforestación, con indicación de las características y porte inicial de los elementos arbóreos.
c) Las condiciones de la vegetación en el perímetro y las fachadas de las edificaciones determinando sus características básicas.
d) Las características de los cerramientos de la parcela.
e) En general, todas aquellas condiciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje y del medio natural, así como la preservación del patrimonio y la singularidad arquitectónica de la zona.

Artículo 30. *Dotación de servicios.*

1. Las edificaciones e instalaciones deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

2. Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios podrán autorizarse junto a la actividad a la que sirvan, en cuyo caso deberán definirse en la documentación técnica en base a la cual se solicite la autorización.

3. En el resto de los casos, o cuando no se vinculen a una única actividad o no se ajusten a las limitaciones establecidas en el punto 1 anterior, deberán ser declaradas de interés general y no podrán ser nunca soporte de actuaciones ilegales.

4. No necesitarán de la previa declaración de interés general las obras correspondientes a dotaciones de servicios destinadas a edificios e instalaciones de una explotación agraria o de una industria de transformación agraria que, para proceder a su construcción, ya obtuvieron la oportuna declaración de interés general y la licencia urbanística municipal de obras.

TÍTULO V

Procedimientos para la autorización

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículos 31 a 32.

(Derogados).

CAPÍTULO II

Procedimientos específicos

Artículo 33. *Licencias de segregación.*

1. Cuando, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística de las Illes Balears, se precise de licencia municipal para la segregación de terrenos o fincas en suelo rústico, el procedimiento para su otorgamiento se regirá por lo que dispone el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el plazo para dictar y notificar la resolución expresa será, en estos casos, de dos meses.

Una vez transcurrido dicho plazo máximo de resolución y notificación, podrá entenderse otorgada la licencia solicitada por silencio positivo, sin perjuicio de lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 12/2017 ya citada.

Artículo 34. *Autorización de actividades relacionadas con el destino y la naturaleza de las fincas.*

1. Las actividades relacionadas con el destino y la naturaleza de las fincas se ajustarán, para su autorización, a lo dispuesto en su normativa específica y en la general reguladora de los usos, obras y actividades.

2. Cuando sean precisas licencias municipales, el procedimiento para su otorgamiento se iniciará por el interesado directamente ante la corporación municipal, que, una vez completo el expediente, tendrá, para resolver, el plazo señalado por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.

3. Cuando las actividades conlleven actuaciones edificatorias deberá incorporarse al expediente, en todo caso, informe favorable de la administración competente sobre el cumplimiento de las condiciones definidas en el artículo 21.2 de esta Ley, así como la exoneración, en su caso, a que hace referencia el artículo 21.3 de la misma.

Artículo 35. *Autorización de actividades relacionadas con las infraestructuras públicas.*

1. Las actividades relacionadas con las infraestructuras públicas se ajustarán, para su autorización, a lo dispuesto en su normativa específica y en la general reguladora de los usos, obras y actividades.

2. Cuando sean precisas licencias municipales, la solicitud de estas actividades deberá incorporar el certificado de la administración competente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 24 de esta Ley y en la normativa a que se refiere el punto anterior.

3. Una vez completo el expediente, la corporación municipal tendrá, para resolver, el plazo señalado por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.

Artículo 36. *Autorización de actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.*

1. En la tramitación de los procedimientos de licencia urbanística municipal de las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar, de nueva planta o de cambio de uso a vivienda en edificaciones existentes, una vez se haya completado el expediente, el ayuntamiento lo remitirá al consejo insular correspondiente, con el fin de que emita un informe con carácter previo y vinculante sobre el cumplimiento de los requisitos de parcela

mínima exigible y de aprovechamiento máximo permitido previstos en los artículos 25 y 28.1, respectivamente, de esta ley, y en el planeamiento territorial urbanístico de aplicación.

2. El órgano del correspondiente consejo insular que tenga atribuida la función de emisión del informe previsto en el apartado 1 anterior someterá el expediente al trámite de información pública durante un plazo de quince días, mediante un anuncio publicado en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" y en la dirección o punto de acceso electrónico, con la finalidad de que se puedan formular las alegaciones o sugerencias que se consideren adecuadas sobre los puntos objeto de informe.

A la vista del resultado del trámite de información pública, se emitirá el informe correspondiente y se notificará al ayuntamiento solicitante. Este trámite de informe se llevará a cabo en el plazo de tres meses desde la remisión de la documentación completa al consejo insular, de manera que la falta de emisión y remisión del informe en el plazo citado determina que la normativa aplicable para emitir el informe será la vigente en el momento de la finalización de este plazo, de acuerdo con lo que establece el último párrafo del apartado 3 del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Artículo 37. *Autorización de actividades declaradas de interés general.*

1. El procedimiento para la autorización de actividades que deban declararse de interés general será iniciado por el interesado ante el Ayuntamiento, que la remitirá al órgano que deba declararla junto con un informe municipal razonado sobre la misma.

2. El órgano que tenga que efectuar la declaración someterá el expediente al trámite de información pública durante un plazo de quince días, mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en su correspondiente dirección o punto de acceso electrónico, y al informe, durante idéntico plazo, de los organismos y las administraciones con competencias en la materia de que se trate.

3. Efectuados los trámites señalados en el punto anterior, que, salvo en los casos de interrupción del plazo derivados de la aplicación de normativa específica, deberán sustanciarse en el plazo de tres meses desde la iniciación, a la vista de los informes y alegaciones emitidos, el órgano competente resolverá, de forma motivada y la notificará al Ayuntamiento y al interesado.

4. Si se otorgase la declaración de interés general y fuera precisa la obtención de licencia municipal, ésta deberá solicitarse en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la declaración por lo cual, transcurrido este plazo sin que se acredite tal solicitud o la imposibilidad de su existencia por razones no imputables al interesado, se deberá iniciar expediente de caducidad de la declaración de interés general. Solicitada en plazo la licencia y una vez completo el expediente, la corporación municipal tendrá, para resolver, el plazo señalado por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.

5. Cuando la actividad se vincule a un uso prohibido por el instrumento de planeamiento general, y el órgano competente para la declaración de interés general, previo dictamen del Consejo Consultivo de las Islas Baleares, estimase la necesidad de su implantación, propondrá al plenario del Consejo insular respectivo la suspensión del planeamiento, para su revisión o modificación, en los términos previstos en la legislación urbanística.

TÍTULO VI

Otras disposiciones

Artículos 38 a 39.

(Derogados).

Disposición adicional primera. *Modificaciones de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística.*

(Derogada).

Disposición adicional segunda. *Modificaciones de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de Campos de Golf.*

(Derogada).

Disposición adicional tercera. *Modificaciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, en la redacción realizada mediante la Ley 7/1992, de 23 de diciembre.*

(Derogada).

Disposición adicional cuarta. *Modificación de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación.*

(Derogada).

Disposición adicional quinta. *Alteración de la clasificación del suelo rústico.*

(Derogada).

Disposición adicional sexta. *Caravanas.*

Fuera de las zonas concretas expresamente habilitadas para ello por el instrumento de planeamiento general, la ordenación del suelo rústico prohibirá la disposición sobre los terrenos así clasificados de caravanas u otros elementos móviles que puedan resultar habitables.

Disposición adicional séptima. *Actuaciones en parcelas o solares afectados por la ejecución de obra pública.*

Las disposiciones de esta ley se entenderán sin perjuicio de las determinaciones de la disposición adicional octava de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

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

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

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

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

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

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

3. Una vez que produzca efectos la delimitación de las zonas inundables y de las zonas de flujo preferente que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica, la delimitación de las áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) de inundación previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística será la correspondiente a la que resulte de dichos estudios.

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

Disposición transitoria primera. *Régimen de equivalencia.*

1. Hasta que no se produzca la adaptación del planeamiento general a lo que dispone esta Ley, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán, a todos los efectos, la consideración de suelo rústico.

b) Cuando estos terrenos sean calificados por el planeamiento vigente con una calificación que comporte un régimen específico de protección, se les considerará adscritos al suelo rústico protegido. En los demás casos se considerará que los terrenos forman parte del suelo rústico común.

c) Conservarán su vigencia las determinaciones relativas a parcela mínima y parámetros de la edificación que comporten la misma o una mayor restricción que las definidas en esta Ley. Cuando estas determinaciones comporten una menor restricción, se sustituirán directamente por las definidas en esta Ley.

d) Quedarán sin efecto las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población en cuya formulación intervengan parcelas distintas de aquélla en que se pretende actuar o edificaciones diferentes de la proyectada. En los demás casos se podrán considerar entre las determinaciones que prevén los artículos 25 y 29 de esta Ley.

Disposición transitoria segunda. *Edificios y actividades existentes.*

1. Los edificios y actividades existentes en suelo rústico se considerarán vinculados a la parcela definida en el expediente de autorización, en caso de que exista, o, en su defecto, a la parcela que se señale en el catastro, por lo que, previa concesión de cualquier tipo de licencias para nuevas edificaciones en la parcela de que se trate, se exigirá la constancia en el Registro de la Propiedad de tal vinculación en los términos que se establecen en el artículo 15 de esta Ley.

2. Las viviendas existentes en suelo rústico, implantadas legalmente de acuerdo con el planeamiento urbanístico aplicable en el momento de la autorización, pero que no se ajusten a las determinaciones sobre el parámetro de parcela mínima de acuerdo con la legislación y el planeamiento de ordenación territorial y urbanístico en vigor, no podrán ser objeto de actuaciones que comporten su ampliación.

Disposición transitoria tercera. *Expedientes en tramitación.*

(Derogada).

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan o sean incompatibles con lo dispuesto en esta Ley.

Disposición final primera.

(Derogada).

Disposición final segunda.

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

§ 5

Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 48, de 17 de abril de 1999
«BOE» núm. 124, de 25 de mayo de 1999
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-1999-11707

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Es un deber de los poderes públicos en el Estado social y democrático de Derecho promover aquellas condiciones que permitan a los individuos un desarrollo personal libre, y, en este sentido, facilitarles los medios a su alcance para el desarrollo social y económico, sin que ello suponga una carga para las generaciones futuras. En esta tarea no puede olvidarse el territorio, el elemento que sirve de soporte físico a casi toda actividad humana y que es un recurso susceptible de ser transformado por la acción del hombre, como objeto del tráfico económico y como conjunto de valores naturales de los cuales no podemos prescindir. En este contexto surge, en nuestra tradición jurídica, el derecho sobre la ordenación del territorio, del cual es un puntal básico la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

No obstante, este reflejo jurídico no es sino un aspecto más de la política de ordenación territorial, entendida como el conjunto de disposiciones y actuaciones destinadas a un uso racional del suelo y de los recursos naturales que conduzca a un desarrollo socioeconómico equilibrado de los diferentes ámbitos territoriales y a una mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos. Esta política territorial debe ser capaz de desarrollar sus objetivos atendiendo a los principios de participación ciudadana, de coordinación de las distintas políticas sectoriales y de respeto a los valores e intereses de los distintos ámbitos territoriales, sin perder de vista la perspectiva del largo plazo en la toma de decisiones. Esta Ley de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias es sobre todo el fruto del esfuerzo de muchos ciudadanos y ciudadanas de estas islas que, durante un largo proceso de elaboración y participación de todos los sectores sociales, han ido configurando el modelo territorial futuro de nuestra tierra.

Las Illes Balears disponen, de conformidad con el artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía, de la competencia exclusiva sobre la ordenación del territorio, incluido el litoral, urbanismo y vivienda, por lo cual, en materia de ordenación territorial, la potestad legislativa corresponde al Parlamento de las Illes Balears, mientras que la potestad reglamentaria y la función ejecutiva corresponden al Gobierno de las Illes Balears, todo ello complementado por la jurisprudencia que el supremo intérprete de la Constitución ha dictado sobre el concepto de ordenación del territorio, la competencia de las Comunidades Autónomas y los planes de ordenación territorial valga para todas la doctrina fijada en la sentencia del Tribunal Constitucional 149/1998, de 2 de julio, fundamento jurídico tercero, en la que 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 artículo 149.1 de la Constitución Española.
>
> 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” (Sentencias del Tribunal Constitucional 77/1984, fundamento jurídico 2, y 149/1991, fundamento jurídico 1.º 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” (Sentencias del Tribunal Constitucional 36/1994, fundamento jurídico 3.º; 28/1997, fundamento jurídico 5.º). 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 (Sentencias del Tribunal Constitucional 36/1994, fundamento jurídico 3.º; 61/1997, fundamento jurídico 16, y 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 (Sentencias del Tribunal Constitucional 149/1991, fundamento jurídico 1.º B; 40/1998, fundamento jurídico 30).»

A partir de aquí, y de la ya citada Ley de Ordenación Territorial, se planteó la necesidad de elaborar unas directrices de ordenación territorial como instrumento para la ordenación conjunta de la totalidad del ámbito territorial de las Illes Balears, y de fijar la normativa necesaria para conseguir los objetivos definidos en la Ley, con carácter vinculante para los diferentes planes de ordenación territorial y urbanística. El rango legal que tiene este importante instrumento refuerza su carácter vinculante y lo reafirma como principal expresión de la política territorial de las Illes Balears. No obstante, no hay que olvidar su naturaleza planificadora y de ordenación. Las directrices son también una apuesta de futuro y el inicio de una nueva visión más integrada y conjunta del desarrollo social y económico de las islas, en perfecta armonía con la protección de los recursos naturales de que disfrutamos. Vértice de un conjunto de instrumentos de ordenación que abarcarán todos los ámbitos y sectores de nuestra Comunidad, lo que se pretende es la regulación de todos aquellos elementos comunes o con un carácter claramente supramunicipal, de manera que se consiga una utilización racional del territorio, con los diferentes usos asignados y las adecuadas redes de

infraestructuras y equipamientos, que permita un equilibrio económico y social de cada uno de los diferentes ámbitos territoriales, respetando sus peculiaridades.

II

La elaboración de las directrices de ordenación territorial ha sido impulsada, desde su inicio, por el Gobierno de las Illes Balears, siguiendo el procedimiento fijado por la Ley de Ordenación Territorial. De acuerdo con su artículo 14, se redactó un primer texto, conocido como avance de las directrices, que tuvo una amplia difusión en el público en general. El texto del avance fue sometido a información pública y remitido a todos los organismos afectados, así como también a la Comisión de Coordinación de Política Territorial, que emitió su informe el 19 de marzo de 1998.

A partir de aquí, empezó un largo proceso de clasificación, de análisis y de estudio de las diferentes alegaciones e informes recibidos en el período de exposición pública del avance. Como fruto de este esfuerzo sintetizador e integrador de la voluntad manifestada por parte de la sociedad civil balear surgió un instrumento útil y funcional para todas las personas e instituciones que deberán regirse por su contenido. Tratándose de una norma programática y de carácter eminentemente positivo, se hace necesaria una redacción más imperativa, para garantizar el principio de seguridad jurídica y la efectividad de los principios de las directrices, asegurándoles una aplicación eficaz a largo plazo.

III

Las peculiaridades de este texto condicionan, como no podría ser de otra manera, su contenido y su estructura formal. Por ello, las directrices de ordenación territorial, atendiendo a lo que se establece en el artículo 11 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears, parten de unos antecedentes y de un diagnóstico sobre los problemas existentes, y están formadas por un texto normativo que recoge el texto articulado, vinculante para los instrumentos de ordenación territorial y para el Plan Hidrológico de las Illes Balears, además de un bloque de disposiciones de aplicación inmediata y directa.

Es en el texto normativo donde se definen los rasgos básicos de las directrices, así como aquellas disposiciones que, por su importancia y mayor efectividad, deben aplicarse de manera inmediata y directa. No es superfluo remarcar el carácter normativo y el rango de Ley que nuestro ordenamiento jurídico otorga a las directrices, lo cual supone la vinculación directa de todas las personas y colectivos, incluidas las Administraciones Públicas. Este carácter normativo es imprescindible para poder garantizar una ordenación homogénea de aquellos elementos que, por su naturaleza, tienen una vocación supramunicipal y, por tanto, han de ser tratados con una visión más general, por encima de intereses particulares o localistas.

El articulado se inicia con un título preliminar donde se define el objeto y el ámbito de las directrices, así como la configuración de los elementos básicos del territorio que determinarán, a su vez, la estructura del texto. La determinación del objetivo de las directrices es la exigencia irrenunciable de un equilibrio entre el desarrollo social y económico y la preservación de los recursos y de la calidad ambiental. Se trata en definitiva de un esfuerzo para que las directrices sean el vértice de la estrategia territorial global de las Illes Balears.

Dos grandes ejes determinan el modelo territorial que se define a continuación. Por una parte, las áreas homogéneas de carácter supramunicipal, que coinciden con las islas de Mallorca, Menorca y las Pitiusas, y que determinan los tres planes territoriales parciales que se prevén. Por otra, el sistema de infraestructuras y equipamientos que se ordena por los distintos planes directores sectoriales de forma general para todas las áreas homogéneas.

Para los planes territoriales parciales se establecen las determinaciones para la ordenación tanto de aquellas áreas que permanecen sustraídas al desarrollo urbano, como de las destinadas al mismo. Respecto de las primeras, se hace un especial énfasis en los aspectos proteccionistas y en el desarrollo de actividades del sector primario. El mundo agrario recibe un apoyo expreso por parte de las directrices, apoyo que no sólo se manifiesta como principios o criterios programáticos para los instrumentos de ordenación posteriores,

sino que supone el establecimiento de medidas concretas que permitan una mejora de las rentas rurales, conciliando la actividad tradicional con otras complementarias compatibles con la protección de los recursos naturales. Por otra parte, donde estos planes lo determinen, las áreas naturales protegidas serán ordenadas por planes de ordenación del medio natural.

Respecto de las áreas de desarrollo urbano, se limita su crecimiento imponiendo un porcentaje máximo para cada isla, dejando que el plan territorial parcial lo asigne a cada municipio de acuerdo con el modelo territorial de las directrices. Estos límites al crecimiento tienen un horizonte temporal de diez años y se expresan en porcentajes de superficie de suelo destinado a uso residencial o turístico. Esta limitación supone, de forma directa, la aparición de suelo urbanizable o apto para la urbanización excedente, por lo cual se hace necesario un proceso de reclasificación del mismo, proceso que se produce a la entrada en vigor de esta Ley en aquellos casos que, de una manera clara, se oponen al modelo, y en los otros se determina que sean las Administraciones locales las que, en el ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo, indiquen los suelos para el futuro desarrollo urbano, de acuerdo con lo que determine el plan territorial parcial de cada isla.

Asimismo, se definen las reglas para una distribución de equipamientos y servicios más racional y equilibrada, sin una especial incidencia en el sector turístico, dada la coincidencia temporal en la redacción de su legislación sectorial específica. Por lo que se refiere a las infraestructuras y a los equipamientos, las directrices prevén, en el título II, las determinaciones para los diferentes planes directores sectoriales que, juntamente con los ya existentes en la entrada en vigor de esta Ley, suponen una ordenación suprainsular de aquéllos que se superpone a los planes territoriales de cada una de las áreas y los complementa. Esta ordenación pretende, de una manera equilibrada y equitativa, el bienestar social que se otorga mediante las dotaciones, los equipamientos y las infraestructuras.

Al margen de estos instrumentos, ya definidos por la Ley de Ordenación Territorial, la necesidad de mejorar y dedicar grandes esfuerzos a una mayor eficiencia del uso del suelo y para otorgar una mayor calidad a los asentamientos, se crean las áreas de reconversión territorial (ART) con unos instrumentos específicos, como son los planes de reconversión territorial (PRT) y los proyectos de mejora territorial (PMT).

Un tercer título, sobre gestión territorial, establece las normas y los procedimientos para posibilitar la elaboración de todos estos planes, así como la adaptación de los planes directores sectoriales ya existentes y de los instrumentos de planeamiento general. Además de estas determinaciones y de la normativa más propiamente planificadora, como se ha dicho, existe un bloque, disperso en el texto según la materia tratada, de disposiciones de inmediata y directa aplicación que facilitan esta futura planificación territorial, impidiendo actuaciones que puedan alterar la realidad existente y hagan imposible el cumplimiento de los objetivos fijados por el modelo territorial.

Buena parte de estas normas se encuentran en las disposiciones adicionales y transitorias, y establecen medidas de carácter jurídico, a fin de fijar un régimen transitorio de aplicación del texto articulado, hasta que los diferentes instrumentos de ordenación territorial se aprueben. Así, empieza a configurarse el régimen jurídico de las diferentes categorías de suelo rústico, específicamente por lo que se refiere al protegido, y se determinan, con carácter de mínimo, los usos y las actividades permitidos, condicionados o prohibidos, según la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de esta Ley. Por otra parte, se fijan unos límites provisionales respecto del crecimiento del suelo urbanizable, y se da la posibilidad a los Ayuntamientos para que, en el ámbito de su competencia urbanística, puedan decidir los suelos a desarrollar sin poner en peligro el límite máximo de crecimiento que pretende el modelo territorial y que perfilará el plan territorial parcial.

Es evidente que las directrices, a la hora de definir su modelo territorial, no pueden olvidar la realidad económica, social, cultural y medioambiental del territorio, y, por este motivo, se hace necesario establecer aquellas medidas destinadas a corregir los desequilibrios interterritoriales más evidentes, ya sea apoyando determinadas actuaciones promovidas por los poderes públicos, por su importancia a nivel supramunicipal, ya sea estableciendo medidas singulares para algunos municipios. Éste es el caso de campos, donde el abandono forzado de las actividades agrarias más tradicionales y la ausencia de

una actividad económica terciaria han conducido a este municipio hacia una situación de crisis económica y social, ante la cual los poderes públicos no pueden permanecer indiferentes. El principio de solidaridad interterritorial, recogido en el artículo 9 de nuestro Estatuto, justifica de forma clara la adopción de medidas singulares que, por la gravedad de la situación, no pueden esperar al desarrollo de los distintos instrumentos de ordenación. En cualquier caso, estas medidas no suponen otra cosa que la corrección de unos desequilibrios que, a largo plazo, podrían poner en peligro el propio modelo territorial definido en estas directrices de ordenación territorial de las Illes Balears.

La introducción en esta Ley de una serie de medidas que impliquen limitaciones en lo que podríamos denominar valor residencial del suelo y, de alguna manera también, limitaciones a la facultad de disponer, proporciona un cierto agravio a los propietarios de fincas situadas en suelo rústico protegido en relación a los de fincas de suelo rústico común, agravio que se considera que debe ser paliado con determinados beneficios fiscales. Con esta finalidad se han adoptado unas medidas en la disposición adicional decimotercera, que otorgan un tratamiento fiscal diferenciado a la transmisión mortis causa de estas fincas, creando una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Por otra parte, no debemos olvidar que la contribución social al paisaje que el suelo rústico protegido significará para el territorio de las Illes Balears dependerá, en buena medida, de los gastos que se realicen en la conservación y mejora de las propiedades integradas en este suelo. Estos gastos, que no están enfocados a un retorno económico ni a una productividad futura, deben considerarse susceptibles de integrar una deducción de la cuota líquida autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que de esta manera paliará los gastos de estas iniciativas.

TÍTULO PRELIMINAR

Conceptos generales

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito, vigencia y vinculación

Artículo 1.

El objeto de las directrices de ordenación territorial es definir un modelo territorial para las Illes Balears, para lo cual promoverán:

1. Un desarrollo equilibrado entre los diferentes ámbitos territoriales y sectoriales de las Illes Balears y una mejora de la calidad de vida de sus habitantes.
2. Una utilización sostenible en términos ambientales del suelo y de los recursos naturales y una mejor distribución en el espacio de los usos y actividades productivas.
3. Una protección de la calidad ambiental, el paisaje, la biodiversidad y el patrimonio histórico.

Artículo 2.

Las directrices de ordenación territorial constituyen el instrumento para la ordenación conjunta de la totalidad del territorio de las Illes Balears y de sus aguas interiores.

Artículo 3.

1. Las directrices de ordenación territorial tienen una vigencia indefinida, si bien serán susceptibles de revisión o de modificación, siguiendo el mismo procedimiento que para su aprobación, cuando se den las siguientes circunstancias.
2. Causas de revisión.–A los diez años de vigencia de la directrices de ordenación territorial, el Gobierno de las Illes Balears analizará la oportunidad de proceder a su revisión, que se llevará a cabo en cualquier momento, anterior o posterior, si se produce alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando circunstancias acaecidas alteren las hipótesis de las directrices de ordenación territorial en lo que se refiere a evolución demográfica, dinámica económica, problemática ambiental o mercado inmobiliario, de manera que obliguen a cambiar los criterios establecidos.

b) Si deben tramitarse modificaciones concretas de las determinaciones de las directrices de ordenación territorial que provoquen alteraciones que incidan en la estructura general del territorio.

c) Cuando el desarrollo de las directrices de ordenación territorial comporte la necesidad o la conveniencia de ampliar sus objetivos mediante posteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente.

d) Cuando la aprobación de alguna normativa estatal o de la Unión Europea establezca determinaciones para el territorio de las Illes Balears que impliquen una transformación del modelo territorial.

e) Cuando otras circunstancias acaecidas de análoga naturaleza o importancia semejante lo justifiquen, porque afecten a criterios determinantes del modelo territorial de las directrices de ordenación territorial y así lo acuerde el Consejo de Gobierno de las Illes Balears.

3. Causas de modificación.–Se entenderá por modificación de las directrices de ordenación territorial toda alteración o adición de sus determinaciones o criterios que no constituya causa de revisión conforme con lo que se dispone en el punto anterior y, en general, las que se puedan aprobar, en su caso, sin volver a considerar la globalidad de las directrices de ordenación territorial, por no afectar más que de manera puntual y aislada al modelo territorial de las Illes Balears.

Artículo 4.

1. Las directrices de ordenación territorial establecen las disposiciones de inmediata y directa aplicación siguientes:

Los artículos 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 19, 20, 23, 32, 33, 35, 36, 37, 38 y 39; todo el capítulo I del título II; los artículos 63 y 64.1; el título III completo; las 23 disposiciones adicionales; las 16 disposiciones transitorias; la disposición derogatoria; las dos disposiciones finales, y el anexo I, correspondiente a la matriz de ordenación del suelo rústico y la definición de los usos y actividades que en ella se regulan.

2. Los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de esta Ley deberán adaptarse a lo establecido en la misma en el plazo máximo de dos años, a contar desde su publicación, sin perjuicio de la aplicación inmediata y directa de las determinaciones legales que tienen este carácter. En cualquier caso, la adaptación deberá tramitarse con la primera modificación o revisión del instrumento de planeamiento general que se redacte.

3. La aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y del Plan Hidrológico de las Illes Balears obligarán a la adaptación de los instrumentos de planeamiento general por parte de las Administraciones competentes, en los plazos previstos en los planes territoriales parciales, planes directores sectoriales, planes de ordenación del medio natural y en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

Artículo 5.

Las zonas declaradas de interés para la defensa nacional, situadas en las Illes Balears, se regirán por lo que dispone la presente Ley, sin perjuicio de las determinaciones de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, y de la disposición adicional primera de la Ley 8/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

CAPÍTULO II

Elementos básicos

Artículo 6.

Los elementos básicos del territorio son aquellos que fundamentan el modelo territorial definido por las directrices de ordenación territorial, y son los siguientes:

1. Áreas homogéneas de carácter supramunicipal.
2. Áreas sustraídas al desarrollo urbano.
3. Áreas de desarrollo urbano.
4. Sistema de infraestructuras y equipamientos.

Artículo 7.

Las áreas homogéneas de carácter supramunicipal están constituidas por:

1. La isla de Mallorca, considerando las diferencias entre la sierra de Tramuntana, la bahía de Palma y la costa de Ponent, el Pla de Mallorca, las bahías de Alcúdia y Pollença, el Migjorn-Llevant de Mallorca y el Raiguer.
2. La isla de Menorca, considerando la bipolaridad existente entre los municipios de Maó y Ciutadella de Menorca.
3. Las islas de Eivissa y de Formentera, considerando el ámbito de los Amunts, con sus características propias.

Artículo 8.

Las áreas sustraídas al desarrollo urbano son los terrenos cuya función es la protección de los elementos de identidad que los caracterizan y que, por ello, deben preservarse de los procesos de desarrollo urbanístico.

Se establece la distinción entre suelo rústico protegido y suelo rústico común, cuyos usos y actividades quedan regulados inicialmente por la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de esta Ley.

Artículo 9.

1. El suelo rústico protegido es el comprendido en las áreas sustraídas al desarrollo urbano, para el cual, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna, la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial de protección distinto del general. Dichas áreas están constituidas por las cinco categorías siguientes:

a) Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).
b) Áreas naturales de especial interés (ANEI).
c) Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP).
d) Áreas de prevención de riesgos (APR).
e) Áreas de protección territorial (APT).

2. Asimismo, tendrán la consideración de suelo rústico protegido las áreas que los instrumentos de planeamiento general consideren necesario preservar justificadamente de acuerdo con los anteriores criterios.

Artículo 10.

Constituirá el suelo rústico común el resto de los terrenos que pertenezcan a áreas sustraídas del desarrollo urbano y que no se hallen incluidas en ninguna de las cinco categorías del suelo rústico protegido. Estas áreas están constituidas, a su vez, por las tres categorías siguientes, delimitadas por los planes territoriales parciales:

1. Áreas de interés agrario (AIA).
2. Áreas de transición (AT).
3. Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

Artículo 11.

1. Las áreas de desarrollo urbano son los suelos aptos para los asentamientos urbanos, de cualquier tipo de uso, reconocidos por los instrumentos de planeamiento general con las dimensiones y las características básicas que éstos les otorgan, sin perjuicio de lo que indiquen los planes territoriales parciales.

2. Tendrán también esta condición los asentamientos que cumplan los requisitos que la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y la legislación urbanística de las Illes Balears exigen para la clasificación de los terrenos como suelo urbano.

Artículo 12.

El sistema de infraestructuras y equipamientos es el que relaciona e integra los demás elementos básicos del territorio cumpliendo diferentes funciones al servicio del conjunto de la población, para promover el desarrollo de todos los ámbitos, eliminando o disminuyendo los desequilibrios interterritoriales.

TÍTULO I

Las áreas homogéneas de carácter supramunicipal

CAPÍTULO I

Los planes territoriales parciales

Artículo 13.

1. Los instrumentos para la ordenación de las áreas homogéneas de carácter supramunicipal son los planes territoriales parciales previstos en la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

2. La aprobación de los planes territoriales parciales implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes con la finalidad de expropiación o de imposición de servidumbres.

Artículo 14.

La redacción y la aprobación, mediante Decreto, de los planes territoriales parciales corresponde al Gobierno de las Illes Balears, que los tramitará de acuerdo con el artículo 19.1 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears, con el informe previo, de acuerdo con las competencias respectivas, de los Consejos Insulares, de la Delegación del Gobierno en las Illes Balears, de las mancomunidades y de los Ayuntamientos afectados. En todo caso, en la elaboración del instrumento se cumplirá lo que dispone el artículo 80.1 de esta Ley.

CAPÍTULO II

Determinaciones para todas las áreas homogéneas de carácter supramunicipal

Artículo 15.

1. Para el desarrollo social y cultural, los planes territoriales parciales deben tomar en consideración los objetivos en relación con:

a) El empleo y la formación laboral.
b) El fomento de nuevas actividades.
c) El equipamiento educativo, asistencial, administrativo, cultural y deportivo.
d) El patrimonio histórico para el que en todo caso, deberán establecer medidas para completar los catálogos de patrimonio histórico y favorecer su restauración, investigación y rehabilitación o posibilidad de uso.

2. Para el desarrollo económico, los planes territoriales parciales indicarán los objetivos considerados en cuanto a:

a) El mantenimiento de la población y de la actividad productiva en el medio rural, de la mejora y diversificación de sus rentas y condiciones de vida y de la formación y asistencia técnica continuadas.
b) La formación técnica y especializada, y la calificación profesional.
c) La innovación empresarial para los sectores tradicionales.
d) La creación de empresas de nuevas tecnologías.
e) Las nuevas actividades relacionadas con la recuperación y los nuevos usos del patrimonio histórico, la gestión del medio ambiente, los espacios naturales, los residuos y la energía.
f) La ubicación y las características de las grandes infraestructuras.

3. Para el desarrollo medioambiental, los planes territoriales parciales señalarán objetivos de:

a) Preservación, gestión y conocimiento de la vulnerabilidad referidos a recursos, especies y sistemas naturales.
b) Incorporación de la Agenda Local 21 en las Administraciones Públicas territoriales y de sistemas de gestión de calidad ambiental en las empresas.
c) Integración paisajística y ambiental, tanto en lo referido al ámbito urbano como a suelo rústico.

Artículo 16.

Para establecer los contenidos o criterios de ordenación territorial que promuevan un desarrollo equilibrado de los diferentes ámbitos de cada isla, los planes territoriales parciales promoverán las actuaciones mancomunadas y de cooperación insular o supramunicipal que contribuyan a alcanzar estos objetivos y representen una economía significativa de ocupación y cambios de uso del territorio.

Artículo 17.

Los planes territoriales parciales deberán considerar, como mínimo, las determinaciones establecidas en esta Ley.

Artículo 18.

Los planes territoriales parciales establecerán criterios supramunicipales para que los instrumentos de planeamiento general realicen una ordenación coherente de los terrenos colindantes.

CAPÍTULO III

Determinaciones para todas las áreas sustraídas al desarrollo urbano

Artículo 19.

1. En las Illes Balears las áreas de suelo rústico protegido son las siguientes:

a) Las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección, definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, así como los parques, las reservas naturales y los monumentos naturales declarados en las Illes Balears, así como también las áreas clasificadas como zonas de exclusión en los parajes naturales declarados, de conformidad, con la presente ley.
b) Las áreas naturales de especial interés (ANEI), definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, que no se incluyen en la categoría anterior.

c) Las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears.

d) Las áreas de prevención de riesgos (APR), que son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores.

e) Las áreas de protección territorial (APT), que son, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores, las siguientes:

e.1 La franja de 500 metros para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y la de 100 metros para la de Formentera, medidas desde el límite interior de la ribera del mar.

e.2 La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y una distancia de éstas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria, y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de las Illes Balears, excepto cuando se trate de travesías.

2. En ningún caso tendrán la consideración de áreas de protección territorial (APT) las siguientes:

a) Las zonas portuarias de titularidad estatal o autonómica y la proyección ortogonal posterior desde la zona de servicios del puerto hacia el interior.

b) El suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, existente a la entrada en vigor de esta Ley, y sus proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior.

3. Lo que se dispone en el punto anterior regirá aun cuando, por motivo de cambio de alineación de la línea poligonal que define la ribera del mar, se produzca una superposición del área de protección territorial en la zona de excepción.

Artículo 20.

En las Illes Balears, las áreas de suelo rústico común son las siguientes:

1. Las áreas de interés agrario (AIA), que es como se denominan las zonas de alto valor agrario en el suelo rústico común. Las administraciones competentes en materia agraria deberán definirlas y delimitarlas, y establecer las medidas necesarias para proteger sus valores propios y los productivos, y también la viabilidad de la actividad agraria.

2. Las áreas de transición (AT), que comprenderán una franja a definir por los planes territoriales parciales entre un mínimo de 100 metros y un máximo de 500 metros a partir del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, en aplicación de esta Ley.

3. Las áreas de suelo rústico de régimen general (SRG), integradas por el resto del suelo rústico común.

Artículo 21.

Los instrumentos de ordenación territorial y los instrumentos de planeamiento general deberán regular el suelo rústico y sus usos y actividades con sujeción a la matriz de ordenación del suelo rústico y sus definiciones del anexo I de esta Ley; a la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, y a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; asimismo, establecerán las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Para las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP), promover la conservación, la investigación y la mejora de los recursos naturales.

2. Para las áreas naturales de especial interés (ANEI), promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para la conservación y que sean compatibles con las del punto anterior.

3. Para las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), promover la conservación y la mejora de los recursos paisajísticos.

4. Para las áreas de prevención de riesgos (APR) de desprendimientos, de erosión, de incendios o de inundaciones, establecer las condiciones y limitaciones de desarrollo de los usos y de las actividades en función del nivel de riesgo; determinar las acciones de protección y de previsiones de las infraestructuras, siguiendo los criterios de la Administración Pública competente, así como promover las acciones que eviten estos riesgos.

A los efectos de la delimitación prevista en el artículo 25 de esta Ley, las áreas de prevención de riesgos de incendios serán las definidas por la Administración competente, en base a su vulnerabilidad.

5. Para las áreas de protección territorial (APT), proteger las áreas próximas a la costa y a las infraestructuras ejerciendo la función de corredor biológico para la conexión de las áreas protegidas.

6. Para las áreas de interés agrario (AIA), definir medidas que protejan el potencial productivo del suelo, la permanencia del arbolado, los incentivos para las actividades agrarias y la mejora de las rentas rurales.

7. Para las áreas de transición (AT), destinarlas a las previsiones del futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

8. Los planes territoriales parciales podrán ordenar las áreas de especial protección atendiendo los criterios de los artículos 53, 54 y 55 de esta Ley, o disponer que sean ordenadas mediante un plan de ordenación del medio natural o, excepcionalmente, un plan especial.

9. Los planes territoriales parciales preverán la redacción, por la iniciativa privada, de proyectos de modernización de explotaciones rústicas, al amparo de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que para el desarrollo y la mejora de una o diversas explotaciones agrarias ordenen sus usos y actividades como último escalón en la aplicación al suelo rústico de la normativa en vigor.

Artículo 22.

1. Los planes territoriales parciales definirán unos recorridos paisajísticos y culturales que conecten las áreas recreativas, los centros de interpretación, los parques y demás elementos de interés etnológico, paisajístico, cultural o natural de titularidad pública.

2. Asimismo, podrán incorporarse voluntariamente recorridos paisajísticos y culturales o áreas recreativas de titularidad privada.

Artículo 23.

1. Dado el interés estratégico del mundo rural y agrario, se declara de interés preferente su conservación.

2. La gestión de las actividades de investigación, de educación ambiental, de ocio, de usos recreativos y de tiempo libre que deban realizarse en suelo rústico de titularidad privada corresponderá a su titular, sin perjuicio de que se puedan otorgar instrumentos de colaboración con las Administraciones Públicas competentes.

Cuando la gestión a que se refiere el párrafo anterior se realice en espacios protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, su plan de ordenación de los recursos naturales determinará a quién corresponde dicha gestión.

Artículo 24.

Los planes territoriales parciales establecerán los objetivos, los criterios urbanísticos y las características de la oferta turística posible en el suelo rústico.

Artículo 25.

Los planes territoriales parciales delimitarán las diferentes categorías del suelo rústico que se describen en este capítulo, utilizando la escala 1:25.000. La delimitación precisa de estas categorías corresponderá a los instrumentos de planeamiento general y se referirá a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno.

CAPÍTULO IV

Determinaciones para todas las áreas de desarrollo urbano

Artículo 26.

Para las áreas de desarrollo urbano, los planes territoriales parciales deberán establecer medidas para fomentar el equilibrio territorial mediante la potenciación de los núcleos urbanos según su función en cada isla, favoreciendo la recalificación y reutilización de los ya existentes en lugar de los nuevos crecimientos.

Artículo 27.

Los planes territoriales parciales establecerán criterios para fomentar e incentivar la conservación de los núcleos de tipología tradicional y de los elementos de identidad que los caracterizan.

Artículo 28.

1. Sin perjuicio de las competencias municipales, los planes territoriales parciales fomentarán la reutilización y el esponjamiento de las zonas degradadas de los núcleos urbanos, mediante la creación de áreas de reconversión territorial (ART), señalando los ámbitos de aplicación de los planes y programas de actuación, y el orden de prioridad de los que hayan de ser financiados por el Gobierno de las Illes Balears o por los Consejos Insulares.
2. Específicamente, los planes territoriales parciales podrán caracterizar áreas de reconversión territorial (ART) para centros históricos degradados, zonas turísticas donde puedan aplicarse operaciones de las previstas en el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística, otras zonas que por la tipología y la calidad constructiva de sus edificios e infraestructuras hagan necesaria una rehabilitación y la eliminación de aquellos elementos singulares que supongan un deterioro de la calidad ambiental o paisajística de una zona.

Artículo 29.

Sin perjuicio de lo que establezcan los planes territoriales parciales, el desarrollo urbano en los núcleos regulados por un Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística se efectuará de acuerdo con las disposiciones de éste.

Artículo 30.

Los planes territoriales parciales podrán reordenar los espacios destinados a diversas actividades industriales y de servicios por razones de interés supramunicipal.

Artículo 31.

Los planes territoriales parciales delimitarán las áreas de asentamiento en paisaje de interés existentes, según el artículo 5 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, y establecerán las condiciones de su crecimiento para usos residencial, turístico, industrial y de servicios.

CAPÍTULO V

Determinaciones que regulan los crecimientos de las áreas de desarrollo urbano

Artículo 32.

1. Los nuevos suelos urbanizables o aptos para la urbanización destinados a uso residencial, turístico o mixto deberán desarrollarse de forma integrada o contigua a los núcleos existentes que no sean de uso industrial o de servicios.

2. Para que los nuevos suelos urbanizables o aptos para la urbanización estén integrados o sean contiguos a los núcleos existentes, a los efectos del punto anterior, deberán cumplir las tres condiciones siguientes:

a) Deberá haber contacto entre el área de transición del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización y el nuevo polígono o sector.
b) Deberá haber interconexión de los sistemas viarios.
c) No todos los espacios intermedios pueden estar clasificados como suelo rústico.

Artículo 33.

1. Los planes territoriales parciales limitarán el incremento del suelo clasificado como urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, y no computarán las superficies destinadas a grandes equipamientos que formen parte del nuevo polígono o sector, por cada municipio según los porcentajes máximos por isla que se indican a continuación, los cuales tendrán un horizonte temporal de diez años:

a) Isla de Mallorca: 10 por 100.
b) Isla de Menorca: 12 por 100.
c) Islas de Eivissa y de Formentera: 10 por 100.

Para obtener la población máxima de crecimiento se utilizará una densidad media de 100 habitantes por hectárea.

2. A los efectos de calcular el porcentaje máximo de crecimiento, se considerará el suelo urbano y el suelo urbanizable o apto para la urbanización con plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de estas directrices, exceptuando aquel que quede reclasificado como suelo rústico por disposición de esta Ley.

Artículo 34.

La atribución del incremento del suelo urbanizable o apto para la urbanización del artículo anterior se realizará según los siguientes criterios:

1. Necesidades de dinamización económica de un municipio inmerso en un proceso de disminución del empleo y de las actividades económicas tradicionales en su ámbito.
2. Disponibilidad de solares no edificados en el suelo urbano en cada municipio.
3. Las superficies de suelo destinadas a planes de reconversión territorial, incluidas las áreas turísticas.
4. Necesidades de suelo para el desarrollo demográfico.
5. Variaciones de la composición media familiar y de las superficies de las viviendas.
6. Fomento del equilibrio interterritorial referido a actividades económicas y de empleo.

CAPÍTULO VI

Cambio de clasificación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización a suelos rústicos

Artículo 35.

Cuando las previsiones de los instrumentos de planeamiento general sobrepasen el intervalo admisible de crecimiento de suelo clasificado como urbanizable o apto para la urbanización, previsto en los planes territoriales parciales correspondientes, las indemnizaciones que, en su caso, legalmente correspondan, como consecuencia de las acciones de cambio de clasificación que se lleven a cabo mediante procesos de conciliación entre propietarios, Ayuntamientos, Consejos Insulares y el Gobierno de las Illes Balears, correrán a cargo de éste.

Artículo 36.

1. A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, las acciones de cambio de clasificación que deban efectuarse se realizarán mediante los instrumentos de planeamiento

general, los cuales analizarán, para cada núcleo, los datos referentes al techo de población ordenado, a la capacidad de habitación construida y al porcentaje de viviendas desocupadas en estos núcleos.

Estos instrumentos considerarán los casos en que no haya patrimonialización de los derechos urbanísticos y aquellos potencialmente más conflictivos en relación con el modelo territorial de esta Ley.

2. En cualquier caso, las acciones de cambio de clasificación incorporarán siempre los resultados de los procesos de conciliación llevados a cabo.

CAPÍTULO VII

Áreas de reconversión territorial (ART)

Artículo 37.

Los Ayuntamientos, los Consejos Insulares y el Gobierno de las Illes Balears, de acuerdo con ellos, podrán llevar a cabo actuaciones en las áreas de reconversión territorial (ART) con el objeto de restituir o mejorar el paisaje rural o urbano.

Artículo 38.

1. A los efectos establecidos en el artículo anterior, se podrán redactar y aprobar los siguientes instrumentos de reconversión territorial:

a) El Plan de Reconversión Territorial (PRT).
b) El Proyecto de Mejora Territorial (PMT).

2. El Plan de Reconversión Territorial tiene por objeto la realización en áreas de desarrollo urbano de operaciones de esponjamientos, de implantación o mejora de los equipamientos, de infraestructura y de dotaciones de servicios.

3. El Proyecto de Mejora Territorial tiene por objeto la mejora del paisaje urbano o rural.

Artículo 39.

La aprobación definitiva de cualquiera de los instrumentos de reconversión territorial llevará implícita la declaración de utilidad pública, a los efectos de expropiación, de las actuaciones que en ellos se establezcan.

Artículo 40.

Cuando los instrumentos de ordenación territorial señalen áreas sujetas a un Plan de Reconversión Territorial, los Ayuntamientos incorporarán su delimitación a los instrumentos de planeamiento general.

CAPÍTULO VIII

Criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Mallorca

Artículo 41.

El Plan Territorial Parcial de Mallorca ordenará el territorio de la totalidad de la isla de Mallorca, así como también de sus islotes y de sus aguas interiores, considerando que una parte de la sierra de Tramuntana tiene la condición de paraje pintoresco, y que, en consecuencia, el plan ordenará y protegerá específicamente su patrimonio monumental e histórico, dando así cumplimiento a lo que dispone el artículo 9 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears.

Artículo 42.

Atendiendo a las especiales características de cada zona, el Plan Territorial Parcial de Mallorca ordenará su ámbito territorial según los siguientes criterios:

1. El equilibrio interterritorial.
2. La coordinación supramunicipal entre los Ayuntamientos, especialmente en lo que se refiere a los de la bahía de Palma.
3. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
4. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
5. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de la isla de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y con el Plan Hidrológico de las Illes Balears, considerando los ejes Palma-Alcúdia y Palma-Manacor estructurados por las carreteras, el ferrocarril y las autopistas y su integración en el paisaje.

Artículo 43.

El Plan Territorial Parcial de Mallorca ordenará la oferta turística fuera de las áreas reguladas por el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca, especialmente las de la sierra de Tramuntana.

CAPÍTULO IX

Criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Menorca

Artículo 44.

El Plan Territorial Parcial de Menorca ordenará el territorio de la totalidad de la isla de Menorca, de sus islotes adyacentes y de sus aguas interiores.

Artículo 45.

Atendiendo a las especiales características de cada zona, el Plan Territorial Parcial de Menorca ordenará su ámbito territorial según los siguientes criterios:

1. El equilibrio interterritorial.
2. La coordinación supramunicipal entre los Ayuntamientos.
3. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
4. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
5. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de la isla de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y con el Plan Hidrológico de las Illes Balears, considerando el eje Maó-Ciutadella de Menorca.

Artículo 46.

El Plan Territorial Parcial de Menorca establecerá el modelo turístico y señalará las zonas turísticas de la isla atendiendo a las necesidades y a los desequilibrios económicos y funcionales entre municipios y áreas supramunicipales, a la consolidación, la mejora y las posibilidades de desarrollo de los núcleos turísticos existentes y las disponibilidades y necesidades de infraestructuras, de dotaciones y equipamientos, incluidos campos de golf, servicios náuticos y deportivos.

Asimismo, este modelo turístico deberá contemplar los objetivos, los criterios urbanísticos, las características y las limitaciones de la oferta turística posible en el suelo rústico.

Artículo 47.

El Plan Territorial Parcial de Menorca estudiará la ubicación del abastecimiento energético con barco en coherencia con el Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears y, en el caso de que hubiera de situarse fuera del puerto de Maó, establecerá su ubicación, así como el dimensionamiento de la delimitación de las zonas de servicios aeronáuticos, especialmente para que la pista de rodadura del aeropuerto de Menorca quede habilitada como pista de vuelo.

CAPÍTULO X

Criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera

Artículo 48.

El Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera ordenará el territorio de la totalidad de las islas de Eivissa y de Formentera, de sus islotes adyacentes y de sus aguas interiores.

Artículo 49.

Atendiendo a las especiales características de cada zona, el Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera ordenará su ámbito territorial según los siguientes criterios:

1. El equilibrio interterritorial.
2. La coordinación supramunicipal entre los Ayuntamientos.
3. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
4. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
5. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de ambas islas de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

Artículo 50.

El Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera establecerá los criterios y las actuaciones que deben incorporarse a los instrumentos de planeamiento general de los municipios colindantes con el término municipal de Eivissa, con la finalidad de ordenar los equipamientos, y estudiará el dimensionamiento de la delimitación de las zonas de servicios aeronáuticos, especialmente para que la pista de rodadura del aeropuerto de Eivissa quede habilitada como pista de vuelo.

Artículo 51.

El Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera llevará a cabo la ordenación de las acciones de mejora de infraestructuras y de dotación de los equipamientos de Formentera, atendiendo a su doble insularidad.

Artículo 52.

El Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera fijará las condiciones de integración paisajística y ambiental en torno a los principales recorridos y a los núcleos tradicionales y las parroquias.

CAPÍTULO XI

Los planes de ordenación del medio natural

Artículo 53.

(Derogado)

Artículo 54.

(Derogado)

Artículo 55.

(Derogado)

TÍTULO II

El sistema de infraestructuras y equipamientos

CAPÍTULO I

La ordenación de las infraestructuras y de los equipamientos

Artículo 56.

La ordenación de las diferentes infraestructuras y de los equipamientos se realizará mediante los correspondientes planes directores sectoriales, que serán redactados y aprobados, mediante Decreto, por el Gobierno de las Illes Balears, que los tramitará de acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears, con informe previo, de acuerdo con sus respectivas competencias, de los Consejos Insulares, de la Delegación del Gobierno en las Illes Balears, de las mancomunidades y de los Ayuntamientos afectados. En todo caso, en la elaboración del instrumento se cumplirá lo que dispone el artículo 80.1 de esta Ley.

Artículo 57.

Los planes directores sectoriales que ordenan infraestructuras o equipamientos que permanecen vigentes, en todo lo que no contradiga esta Ley, en el momento de la entrada en vigor de estas directrices son los siguientes:

1. **(Suprimido)**
2. Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales.
3. Plan Director Sectorial de Canteras.
4. Plan Director Sectorial de Carreteras.
5. Plan Director Sectorial de Residuos Sólidos de Mallorca.
6. Plan Director Sectorial de Residuos Sólidos de Menorca.
7. Plan Director Sectorial de Residuos Sólidos de Eivissa.
8. Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca.
9. Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Eivissa y Formentera.

Artículo 58.

Los planes directores sectoriales que deben redactarse, de acuerdo con los criterios previstos en esta Ley, son los siguientes:

1. Plan director sectorial de movilidad de las Illes Balears.
2. Los planes directores sectoriales de prevención y gestión de residuos no peligrosos y peligrosos.
3. Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears.
4. Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears.
5. Plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears.
6. Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears.

Artículo 59.

Para la redacción de planes directores sectoriales no previstos en los artículos anteriores se seguirán los criterios y las determinaciones que disponen, con carácter general, esta Ley y la Ley de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

CAPÍTULO II

El Plan director sectorial de movilidad de las Illes Balears

Artículo 60. *Concepto y ámbito de aplicación.*

1. El Plan director sectorial de movilidad de las Illes Balears (PDSMIB) constituye el marco orientador para la ordenación de la movilidad y de los servicios y las infraestructuras

del transporte, de acuerdo con los principios y los objetivos de movilidad establecidos en la Ley de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Balears y demás normativa sectorial vigente.

2. El ámbito de aplicación del Plan director sectorial de movilidad de las Illes Balears es la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Artículo 61. *Vinculación y elaboración.*

1. El Plan director sectorial de movilidad deberá ser respetado por los restantes instrumentos de planificación, evaluación y mejora de la movilidad, siendo vinculante para los consejos insulares, las entidades locales, los organismos públicos y demás organismos dependientes del Gobierno de las Illes Balears o de otras administraciones públicas.

2. La elaboración del Plan director sectorial de movilidad se basará en encuestas de movilidad que permitirán caracterizar las pautas de movilidad de la población residente y turística de las Illes Balears, de acuerdo con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 62. *Contenido.*

1. El Plan director sectorial de movilidad deberá ajustarse a los principios establecidos en esta ley, en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y en el resto de normativa que resulte de aplicación, e incluirá, como mínimo, los siguientes aspectos relativos a su ámbito de aplicación:

a) El diagnóstico de la situación actual de la movilidad, con especial atención a sus pautas temporales y espaciales, su reparto modal y la relación entre la movilidad terrestre y el resto de medios marítimos y aéreos.

b) La proyección previsible de las variables de movilidad y su concreción en escenarios futuros de referencia para la movilidad.

c) Los objetivos generales en materia de movilidad sostenible, con indicación expresa de su horizonte temporal.

d) Las orientaciones y los criterios de intervención que deben guiar la actuación de las administraciones públicas para eliminar las disfunciones detectadas en relación a la movilidad sostenible.

e) Las medidas generales a adoptar para la consecución de los objetivos establecidos en materia de movilidad sostenible y, en todo caso, para conseguir mejorar las conexiones interinsulares, especialmente en el caso de Formentera, coordinar e integrar los distintos medios de transporte, específicamente la conectividad del puerto de Ibiza con el aeropuerto y los centros sanitarios, optimizar la oferta de transporte público terrestre y promover los desplazamientos no motorizados.

f) Las directrices sobre el desarrollo, en su caso, de nuevas infraestructuras tanto de la red viaria como ferroviaria, o de su modificación, con el objeto de satisfacer la demanda potencial.

g) La determinación de aquellos municipios que deberán ser objeto de un plan de movilidad urbana sostenible.

h) Los indicadores de evaluación y control para hacer el seguimiento de la evolución de la movilidad.

2. Corresponderá al Gobierno de las Illes Balears, a través de la consejería competente en materia de movilidad, la iniciativa para la elaboración del Plan director sectorial de movilidad, así como, en su caso, para su revisión. Durante el procedimiento de elaboración se garantizará la coordinación con los departamentos del Gobierno de las Illes Balears, los consejos insulares y los ayuntamientos cuyas competencias puedan quedar afectadas.

3. Corresponderá al Gobierno de las Illes Balears, previo informe del Consejo Balear de Transportes Terrestres, la aprobación del Plan director sectorial de movilidad. Hasta que este plan no se haya aprobado definitivamente podrán elaborarse los instrumentos de planificación, evaluación y mejora de la movilidad previstos en esta ley, de acuerdo con los principios inspiradores y los criterios señalados en la misma.

Artículo 63. *Revisión.*

El Plan director sectorial de movilidad de las Illes Balears se revisará, en los términos que reglamentariamente se establezca, como mínimo cada ocho años. Con carácter bienal, o con una periodicidad inferior si así lo estableciera el Plan, se realizará un seguimiento de la consecución de sus objetivos y se revisarán sus determinaciones.

Artículo 64.

(Sin contenido)

Artículo 65.

(Sin contenido)

Artículo 66.

(Suprimido)

CAPÍTULO III

Los planes directores sectoriales de prevención y gestión de residuos

Artículo 67.

La ordenación, prevención y gestión de los residuos se tiene que establecer mediante los planes directores sectoriales de prevención y gestión de residuos no peligrosos, de ámbito insular, y el plan director sectorial de prevención y gestión de residuos peligrosos, de ámbito autonómico.

Artículo 68.

Para la redacción de los planes directores sectoriales de prevención y gestión de residuos se deberán tener en cuenta los principios y criterios establecidos en la Ley de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears.

Artículo 69.

(Derogado).

CAPÍTULO IV

El Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears

Artículo 70.

Para la ordenación de las infraestructuras energéticas se redactará el Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears.

Artículo 71.

Para la redacción del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. Fomentar la eficiencia y el ahorro en el consumo, especialmente en lo que se refiere al alumbrado público, sin disminuir la calidad del servicio, procurando la minimización de los impactos ambientales ocasionados por el suministro, la generación, el transporte y la distribución de la energía.
2. Potenciar la utilización de las fuentes energéticas renovables y de las autónomas y promover la diversificación energética según la viabilidad de las distintas soluciones, realizando un estudio previo de los emplazamientos de los puntos de suministro, y, en su caso, de las instalaciones de almacenamiento y tratamiento y de las principales redes de distribución.

3. Reducir la dependencia energética exterior y fomentar la autosuficiencia energética.
4. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero teniendo en cuenta una perspectiva climática transversal.

Artículo 72.

El Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears establecerá las condiciones para el suministro de energía eléctrica en suelo rústico e impondrá condiciones de integración ambiental para su autorización.

CAPÍTULO V

El Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears

Artículo 73.

Para la ordenación de los servicios de telecomunicaciones se redactará el Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears.

Artículo 74.

Para la redacción del Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Definición de las diferentes infraestructuras necesarias para las telecomunicaciones de acuerdo con un análisis de situación y un diagnóstico de necesidades.
2. Este diagnóstico debe prever la comunicación interior, la interinsular y con el exterior, considerando, especialmente, el enlace de los principales núcleos urbanos, centros públicos y privados, el Parc Bit y las instalaciones universitarias, y los principales centros de servicios como los puertos, aeropuertos y hospitales.
3. Establecer los criterios de ubicación e integración paisajística de las infraestructuras de telecomunicación, tanto las existentes como las de nueva creación. Los tendidos de distribución telefónica serán subterráneos en el suelo rústico. El Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears establecerá las condiciones del enterramiento de las redes telefónicas existentes en el suelo rústico.
4. Prever la reconversión territorial necesaria para la eliminación de las instalaciones obsoletas, la aplicación de la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre Adecuación de las Redes de Instalaciones a las Condiciones Histórico-Ambientales de los Núcleos de Población, y del Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, que establece el Régimen Jurídico de las Infraestructuras Comunes en las Edificaciones para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación.
5. Promover el desarrollo de servicios avanzados de telecomunicaciones, teletrabajo y teleestudio para la sanidad, las Administraciones Públicas, la formación y las actividades económicas, incluidos los criterios para la ubicación de centros públicos para estos servicios, distinguiendo las redes que implican el uso del dominio público del resto.
6. Prever la formación necesaria de los usuarios de estos servicios y hacer atractiva la implantación de los servicios avanzados de telecomunicaciones en las Illes Balears.
7. Favorecer la incorporación de las nuevas tecnologías de la comunicación a todos los ámbitos sociales, culturales, económicos y medioambientales.

CAPÍTULO V BIS

El Plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears

Artículo 74 bis.

1. Para la ordenación de las instalaciones de saneamientos y depuraciones de aguas residuales de las Illes Balears se redactará un plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears, cuya elaboración y aprobación corresponden al Gobierno de las Illes Balears.

2. Para la redacción del Plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

a) La realización de un diagnóstico de la situación actual y de las necesidades.
b) La recogida de la totalidad de instalaciones públicas existentes que conforma los sistemas de saneamiento y depuración en alta.
c) El establecimiento de las nuevas infraestructuras necesarias en materia de saneamiento y depuración en alta.
d) La previsión de ampliación, remodelación y/o mejora de las infraestructuras existentes para optimizar y adaptar su funcionamiento a las condiciones reales.
e) La previsión de la adaptación de las instalaciones existentes y las de nueva creación a la normativa vigente, y muy especialmente a las Directrices Marco del Agua, de aguas residuales y de aguas de baño, al Plan Hidrológico de las Illes Balears, a la legislación autonómica de zonas sensibles, y, en su caso, a la normativa básica estatal que determine las condiciones básicas para la reutilización de las aguas depuradas.
f) El fomento de las actuaciones de investigación, desarrollo e innovación (I+D+i) como instrumento previo para conseguir los objetivos fijados y definir nuevas perspectivas.
g) El fomento de las medidas de eficiencia y ahorro energético y la utilización de fondos energéticos renovables.
h) El establecimiento de medidas correctoras a fin de minimizar los impactos medioambientales de las instalaciones, la contaminación lumínica, la contaminación del suelo y, en su caso, la contaminación por ruido.
i) El impulso de la realización de los estudios de viabilidad técnica y económica necesarios para fomentar los proyectos de reutilización de aguas regeneradas.

CAPÍTULO VI

El Plan Hidrológico de las Illes Balears

Artículo 75.

La ordenación y la gestión de los recursos hídricos y el desarrollo de las infraestructuras asociadas a los mismos se realizarán mediante el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

Artículo 76.

El Plan Hidrológico de las Illes Balears se redactará de acuerdo con el título III de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, según el criterio general de reutilización, de reasignación y de ahorro de los recursos hídricos, y, además, deberá tener en cuenta los siguientes criterios particulares:

1. Se establecerán las medidas necesarias para reducir al máximo las pérdidas en la red de distribución.
2. Se programarán las actuaciones dirigidas a la distribución de las aguas depuradas destinadas preferentemente a los regadíos en acuíferos sobreexplotados o salinizados.
3. Las nuevas concesiones deberán justificar su necesidad atendiendo a los criterios que el mismo Plan establezca, sin perjuicio de que, en el caso de nuevos regadíos, siempre sea prioritaria la utilización de las aguas depuradas.
4. Para las concesiones existentes, se pondrá límite al caudal máximo y al volumen anual, y se exigirá la instalación de contadores volumétricos.
5. El Plan Hidrológico de las Illes Balears establecerá las medidas para evitar la explotación de los acuíferos por encima de su capacidad de recarga y fijará los límites de aprovechamiento para cada una de las unidades hidrogeológicas.
6. Con carácter general, el Plan Hidrológico de las Illes Balears considerará las siguientes prioridades de uso:

a) El abastecimiento a la población residente y estacional, incluyendo las industrias de bajo consumo conectadas a la red municipal.
b) Los usos agropecuarios, excluidos los regadíos, exceptuando fincas con casas habitadas en las cuales se podrán atender regadíos hasta 0,2 hectáreas.

c) Los regadíos y usos agrarios.
d) Los usos industriales no incluidos en el apartado a).
e) Los usos recreativos, con excepción del riego de campos de golf, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de campos de golf.
f) La recarga artificial de acuíferos.
g) La acuicultura.
h) Otros aprovechamientos.

7. Entre las demandas de agua debe incluirse la demanda natural de los ecosistemas ligados al agua para su mantenimiento. Estas demandas serán establecidas según los criterios y las previsiones del Plan Hidrológico de las Illes Balears.
8. El Plan Hidrológico de las Illes Balears asegurará el suministro de agua a todos los municipios de las islas mediante una red en alta cuando sea necesaria.
9. El Plan Hidrológico de las Illes Balears establecerá las medidas para la aplicación de las nuevas tecnologías en la red de distribución, así como contadores individuales y otras destinadas a la reducción del consumo.
10. El Plan Hidrológico de las Illes Balears señalará los criterios de buenas prácticas de uso y mantenimiento de las instalaciones destinadas a la población.

CAPÍTULO VII

Ordenación de los equipamientos

Artículo 77.

Para la ordenación de los equipamientos, los diferentes planes territoriales parciales analizarán y ordenarán, en su caso, los siguientes: Sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales, educacionales y recreativos; considerando dos escalas en función de su entidad:

1. Escala de Comunidad Autónoma, que se aplicará a los equipamientos que prestan servicio al conjunto de las islas, con localización preferente en Palma.
2. Escala supramunicipal, que corresponde a los equipamientos de estos ámbitos, cuya localización corresponde a los planes territoriales parciales, según los criterios establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 78.

Para la ordenación de los equipamientos supramunicipales, los correspondientes planes territoriales parciales tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Satisfacer las necesidades de la población considerando la residente más la estacional.
2. Procurar la igualdad de la accesibilidad de la población a los equipamientos y fomentar la aplicación de lo que dispone la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas en el ámbito de las Illes Balears.
3. Asignar los equipamientos insulares y supramunicipales, atendiendo a las singularidades de cada isla por lo que se refiere a sus interconexiones, especialmente en el caso de Formentera.
4. Procurar el establecimiento de equipamientos que deban ubicarse en suelo rústico mediante la reutilización de edificios, siempre que sea posible.

CAPÍTULO VIII

El Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears

Artículo 78 bis. *Objeto.*

1. El Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears tiene por objeto la concreción, coordinación y programación de las actuaciones sectoriales en el territorio derivadas de la política de vivienda, de acuerdo con los principios y los objetivos

establecidos en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y demás normativa sectorial vigente.

2. El ámbito de aplicación del Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears es la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Artículo 78 ter. *Criterios para la redacción del Plan.*

Para la redacción del Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. Hacer efectivo el derecho de acceso de los ciudadanos de las Illes Balears al disfrute de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, y a la mejora de su calidad de vida.
2. Adoptar las medidas necesarias para favorecer la equidad social y para garantizar la dimensión social que hay que otorgar a las políticas de vivienda.
3. Conseguir un parque público de viviendas suficiente.
4. Garantizar las actuaciones necesarias para el mantenimiento de los suministros básicos de la población que no pueda satisfacer su pago.
5. Promover la diversidad y la cohesión social en los barrios y los sectores residenciales de las ciudades y los pueblos como garantía de una integración adecuada al entorno urbano o rural, y prevenir o evitar fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.
6. Impulsar la construcción, la conservación, la rehabilitación, la reforma, la renovación, la accesibilidad y la sostenibilidad del parque público de viviendas, en el marco de una vivienda digna y adecuada.
7. Promover e impulsar la construcción, la rehabilitación y la optimización de las viviendas de manera sostenible y compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante técnicas de eficiencia energética y energías renovables.
8. Establecer, desarrollar y ejecutar una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

TÍTULO III

La gestión territorial

CAPÍTULO I

Principios generales de la gestión territorial

Artículo 79.

1. Esta Ley vincula la actuación de todas las Administraciones Públicas en el territorio de las Illes Balears, sin perjuicio de las competencias de cada una de ellas.
2. El Gobierno de las Illes Balears deberá emitir informe **vinculante**, previamente a la aprobación de un plan de la Administración General del Estado o de sus entidades autónomas, siempre que éste tenga incidencia en el territorio de las Illes Balears, sobre la conformidad del plan con estas directrices.

Artículo 80.

1. En las Illes Balears la gestión territorial se regirá por los principios de coordinación, de programación y de colaboración entre las Administraciones Públicas competentes.
2. El Gobierno de las Illes Balears desarrollará, en coordinación con los Consejos Insulares y los Ayuntamientos, un sistema de información territorial.

Artículo 81.

En la redacción de los instrumentos previstos en estas directrices, así como en su ejecución, el Gobierno de las Illes Balears deberá garantizar la participación efectiva de los

ciudadanos y de las ciudadanas, de acuerdo con lo que se establece en la legislación vigente.

Artículo 82.

1. El Gobierno de las Illes Balears presentará al Parlamento de las Illes Balears una memoria relativa a la aplicación de estas directrices, dentro del tercer año desde su promulgación y, a partir de esta primera memoria, lo hará cada cuatro años. Juntamente con la memoria, se propondrán las medidas necesarias para corregir las disfunciones que se hayan detectado.

2. Los Ayuntamientos y los Consejos Insulares deberán facilitar los datos, cumplimentando los cuestionarios que les remita el Gobierno sobre licencias de edificación y uso del suelo otorgadas, superficie construida y de nuevo suelo, número de habitantes potenciales, plazas de alojamientos y aquellos que puedan determinar los instrumentos de ordenación territorial, con la finalidad de elaborar la memoria citada en el punto anterior.

Artículo 83.

Los planes de reconversión territorial (PRT)se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación que establece la legislación urbanística, y podrán delimitar unidades de actuación discontinuas que contengan el área territorial sujeta a la reconversión y otros suelos de futuro desarrollo urbano.

CAPÍTULO II

Redacción del planeamiento de desarrollo de las directrices

Artículo 84.

1. A partir de la entrada en vigor de la presente ley, los planes territoriales Insulares deberán ser aprobados en los siguientes plazos:

a. El de Menorca en cuatro años.
b. El de Mallorca en seis años.
c. El de Eivissa y Formentera en seis años.

2. La prioridad de los planes de ordenación del medio natural será la establecida por los correspondientes planes territoriales parciales.

Artículo 85.

Todos los instrumentos previstos en estas directrices contendrán un estudio de acuerdo con la normativa específica de evaluación de impacto ambiental y usarán la cartografía elaborada por el Gobierno de las Illes Balears.

Artículo 86.

Los instrumentos de ordenación territorial previstos en estas directrices deberán contener una valoración económica de los recursos naturales afectados.

Específicamente se analizará el coste de las medidas necesarias para evitar, con carácter preventivo, los daños previsibles sobre la calidad ambiental, el paisaje y los recursos naturales, y para establecer la adecuada implicación de los procesos económicos terciarios con la conservación y el mantenimiento del patrimonio natural y paisajístico.

CAPÍTULO III

Adaptación del planeamiento territorial a las directrices de ordenación territorial

Artículo 87.

1. El planeamiento territorial se modificará según lo que dispone esta Ley, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Los planes territoriales parciales y los planes directores sectoriales tienen el mismo rango jurídico y vinculan a los aprobados con anterioridad.
b) Cuando la aprobación de un plan suponga la modificación de un plan anterior, debe determinar de forma expresa los aspectos concretos que se modifican.
c) Un plan de ordenación del medio natural sólo podrá ser modificado por otro plan del mismo tipo, excepto cuando otro instrumento de ordenación territorial suponga un aumento en las medidas de protección establecidas.
d) Para la modificación de un plan, el plazo de información pública y emisión de informes será de un mes.

2. En cualquier caso, las tramitaciones a que se refiere el punto anterior se regirán de forma supletoria por la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Primera.

Todos los criterios establecidos en esta Ley para la redacción de los instrumentos de ordenación territorial se interpretarán de acuerdo con los aprobados por el Parlamento de las Illes Balears, según la disposición transitoria única de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

Segunda.

El Gobierno de las Illes Balears dictará las disposiciones necesarias para llevar a cabo los planes y los proyectos para las áreas de reconversión territorial (ART) del capítulo VII del título I de esta Ley, sin perjuicio de que se puedan realizar actuaciones demostrativas de forma inmediata a su entrada en vigor.

Tercera.

(Derogada)

Cuarta.

El Gobierno de las Illes Balears, en el plazo de tres meses, evaluará el coste económico de la aplicación de las directrices y preverá en los proyectos de Presupuestos Generales de las Illes Balears correspondientes los recursos anuales, propios o externos, necesarios para llevarla a cabo.

Quinta.

En el plazo de tres meses, el Gobierno de las Illes Balears determinará y aprobará, por acuerdo del Consejo de Gobierno, los indicadores de sostenibilidad para la redacción de la memoria que establece el artículo 82 de la presente Ley.

Sexta.

El Gobierno de las Illes Balears aprobará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo del sistema de información territorial previsto en el artículo 80.2 de esta Ley.

Séptima.

(Derogada)

Octava.

El Gobierno de las Illes Balears aprobará las medidas necesarias para favorecer:

1. La aplicación, antes de un año, de la Agenda Local 21 en los municipios y núcleos de las Illes Balears, de acuerdo con el programa 21 de la Conferencia de Río (1992).

2. Las actuaciones de educación ambiental destinadas a sensibilizar la población en cuanto a las necesidades de protección del medio ambiente, a la conservación de la naturaleza, al uso responsable de los recursos naturales, a los tratamientos adecuados de los residuos, de la energía, de las aguas y, en general, a la promoción de las prácticas respetuosas con el medio ambiente.

3. La creación de incentivos para la conservación y mejora de los recursos naturales y de medidas para la generación de rentas en compensación de aquellas fincas que, por sus excepcionales valores ecológicos y paisajísticos, están afectadas por las áreas de especial protección de interés para las Illes Balears.

4. Dispondrá, en cumplimiento y sintonía con las modificaciones estatales del procedimiento administrativo común en relación con la obligación de resolver, los plazos máximos de obtención de una resolución y tratamiento del silencio administrativo, la actuación pertinente para su regulación en las Illes Balears en un período que no excederá de seis meses.

En cualquier caso, se promoverá, con el rango que corresponda, la regulación de las autorizaciones relativas a las actividades del sector primario, a las industrias de transformación agraria y a los equipamientos agrícolas, forestales o pecuarios, que deban desarrollarse en suelo rústico, en todo lo relativo a competencias de tramitación, procedimiento y resolución. En esta regulación se dispondrá el plazo máximo para notificar la resolución y que el silencio administrativo deberá tener efecto positivo.

5. El fomento de las actividades complementarias, de acuerdo con la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y con la política agraria común (PAC), con la finalidad de conseguir mejoras para las rentas rurales.

6. Los nuevos usos compatibles con el modelo territorial y la conservación de construcciones, bancales, caminos y otros elementos etnológicos, para las fincas que han abandonado la actividad agraria.

7. El fomento y la captación de recursos, así como la elaboración de los instrumentos de colaboración entre Administraciones Públicas y los propietarios de fincas rurales para potenciar una gestión económica activa que permita su mantenimiento. Específicamente, se promoverá la creación de los instrumentos previstos en el artículo 23 de esta Ley.

Novena.

Queda prohibida la publicidad en suelo rústico, exceptuando los rótulos de carácter informativo ubicados en la misma finca donde se desarrolla la actividad anunciada, que serán objeto de regulación reglamentaria específica, los carteles que señalen lugares de interés público, no comerciales, y las indicaciones de orden general.

Décima.

Las Administraciones Autonómica y Local preverán medidas y actuaciones que favorezcan la adquisición de la primera vivienda para aquellas personas residentes más de cinco años en las Illes Balears que se comprometan a mantener su propiedad por un período no inferior a cinco años.

Undécima.

Para reducir al máximo los niveles de riesgo de desprendimiento, de erosión, de inundación, de contaminación de acuíferos o de incendio, los diferentes instrumentos urbanísticos incluirán la documentación necesaria para hacer frente a estos riesgos.

Duodécima.

A la entrada en vigor de esta Ley quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría que corresponda, los terrenos de uso residencial, turístico o mixto siguientes:

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a doce años.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que no tengan un proyecto de urbanización aprobado definitivamente y que se encuentren en una de las dos situaciones siguientes:

a) Que formen un núcleo aislado, incumpliendo alguna de las condiciones a), b) o c) del artículo 32.2 de esta Ley.
b) Que se encuentren en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y de 100 metros para la isla de Formentera. Se exceptúan los terrenos que queden dentro de la proyección ortogonal posterior a la ribera del mar, en una de las siguientes circunstancias:

b.1 De la zona de servicios de un puerto de titularidad estatal o de las Illes Balears.
b.2 De un suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización que tenga proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

Asimismo, se exceptúan los terrenos que a la entrada en vigor de esta Ley dispongan de planeamiento parcial definitivamente aprobado cuyo desarrollo haya resultado afectado por una suspensión judicial del acto de aprobación definitiva del plan parcial, siempre y cuando el inicio de la tramitación del proyecto de urbanización se realice en el plazo de seis meses desde la notificación de la resolución judicial firme favorable a los promotores.
3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado y que, incumpliendo los plazos establecidos, no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcial.
4. Los terrenos clasificados como suelo apto para la urbanización que tengan una vigencia igual o superior a cuatro años y que no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcial.

Decimotercera.

(Derogada).

Decimocuarta.

1. Se modifica el segundo párrafo del artículo 18 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente manera:

> «Por declaración de interés general podrán autorizarse nuevos usos a las edificaciones a que hace referencia el párrafo anterior, así como a otras edificaciones del medio rural.»

2. Se añade un tercer párrafo al artículo 18 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente manera:

> «En ausencia del planeamiento de ordenación del espacio, se aplicarán los usos legalmente previstos.»

3. Se modifica la disposición adicional quinta de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, que queda redactada de la siguiente manera:

> «Las disposiciones de la presente Ley tienen carácter de mínimas y, en consecuencia, prevaldrán las determinaciones de los planes de ordenación territorial y de los instrumentos de planeamiento general que supongan una mayor restricción; ello no obstante, los planes de ordenación territorial podrán fijar unos límites de

restricción, en función de las características de cada territorio y del nivel de protección que se requiera, que vincularán el planeamiento urbanístico municipal.»

Decimoquinta.

Se añade un punto 5 al artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, que quedará redactado de la siguiente manera:

«5. Las limitaciones establecidas en los puntos anteriores no serán de aplicación a las declaraciones de interés general relativas a dotaciones de servicios contempladas en el artículo 30.3 de esta Ley, ni a las relativas a infraestructuras públicas a que se refiere el artículo 24.2 de la presente Ley, a las cuales resultarán de aplicación las limitaciones específicas definidas en esta Ley para ambos tipos de actividades.»

Decimosexta.

Se modifica el punto 2 del artículo 22 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, que quedará redactado de la siguiente manera:

«2. Sólo tendrán el carácter de edificios e instalaciones vinculados a las actividades señaladas en el punto 1.a) del artículo 21 de esta Ley los necesarios para el desarrollo de las actividades agrarias o de conservación y defensa del medio natural, en los términos que reglamentariamente se establezcan. En el resto de los casos deberá acudirse a la declaración de interés general de la actividad que, cuando suponga el uso de la vivienda unifamiliar, deberá someterse a los mismos trámites y cumplir idénticas condiciones que las determinadas por esta Ley para las actividades vinculadas al uso de vivienda unifamiliar.»

Decimoséptima.

1. Las revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que tengan por objeto su adaptación a las determinaciones de un instrumento de ordenación territorial se realizarán de acuerdo con la siguiente tramitación:

a) El proyecto de revisión o modificación se someterá a la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento, sin ningún trámite previo que no venga regulado en la normativa de régimen local.

b) Seguidamente, el proyecto se someterá a información pública y a audiencia simultánea del resto de Administraciones Públicas competentes en la materia, por un plazo máximo de un mes. El anuncio se publicará en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» y en un periódico de la isla.

c) Agotado el período de información pública, el Pleno del Ayuntamiento dispondrá de un plazo máximo de un mes para la aprobación provisional y su presentación a la Comisión Insular de Urbanismo correspondiente.

d) La Comisión Insular de Urbanismo deberá resolver sobre la aprobación definitiva, en el plazo de tres meses desde la presentación del expediente completo en su registro; transcurrido este plazo, si el Ayuntamiento no hubiera sido notificado de ninguna resolución al respecto, la aprobación definitiva se entenderá otorgada por acto presunto estimatorio. En este caso, el Ayuntamiento dispondrá la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

2. En el caso de incumplirse el plazo fijado por el instrumento de ordenación territorial para la adaptación de los instrumentos de planeamiento general, ésta deberá tramitarse con la primera modificación o revisión del instrumento de planeamiento general que se redacte, sin la cual no podrá aprobarse.

Decimoctava.

Se añade una disposición adicional tercera a la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears, que quedará redactada de la siguiente manera:

«Disposición adicional tercera.

1. Previamente a la formulación de instrumentos de ordenación territorial podrán dictarse por el Gobierno de las Illes Balears o por el Consejo Insular debidamente facultado por éste, normas territoriales cautelares que regirán hasta la aprobación de aquéllos, cuyos ámbito, finalidad y contenido serán los definidos en el acuerdo del Consejo de Gobierno que inicie su formulación o que faculte al Consejo Insular para su redacción.

2. Su tramitación será la siguiente:

a) La aprobación inicial la realizará el órgano que las haya redactado.

b) Este mismo órgano abrirá un plazo de información pública de quince días. En este plazo, solicitará informe a los Ayuntamientos afectados y al Gobierno de las Illes Balears, en el caso de que sean redactadas por un Consejo Insular, o a éste en caso contrario.

c) La aprobación definitiva deberá realizarse por este órgano en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación inicial.

3. La aprobación inicial de las normas territoriales cautelares supondrá la suspensión del otorgamiento de autorizaciones para aquellas actuaciones que no se ajusten a sus determinaciones, que, una vez aprobadas definitivamente, prevaldrán sobre las de los instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento general afectados.»

Decimonovena.

Para el mantenimiento de la unidad territorial determinada por las «possessions», «llocs» o fincas tradicionales, ubicadas en áreas naturales de especial interés se permitirá la agrupación de las posibilidades edificatorias destinadas a los usos y a las actividades que la matriz de ordenación del suelo rústico prevé para el sector primario, de acuerdo con la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears. Las edificaciones y los terrenos adscritos a estas agrupaciones constituirán una unidad indivisible durante un período no inferior a veinte años, con el compromiso de mantenimiento de la actividad. La indivisibilidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Vigésima.

Se modifica el artículo 11 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de las Illes Balears, que quedará redactado de la siguiente manera:

«Artículo 11.

A los efectos de lo que se dispone en el artículo anterior, el organismo que haya cursado la orden de ejecución concederá al propietario un plazo acomodado a la envergadura de las medidas a adoptar para que proceda al cumplimiento de lo ordenado. Transcurrido el cual, si no lo hubiera ejecutado, podrá concederse un último e improrrogable plazo para la ejecución ordenada, que, si no se cumple, se llevará a efecto por el organismo requirente, a costa de lo obligado a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en el artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

Vigésima primera.

(Derogada).

Vigésima segunda.

(Anulada)

Vigésima tercera.

El Gobierno de las Illes Balears creará una red de parques y reservas naturales que contemplarán una representación significativa de los hábitats insulares, que incluirá, como mínimo, los espacios previstos en la disposición adicional tercera de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera.

Los planes territoriales parciales y los planes directores sectoriales en elaboración en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, deberán adaptarse a las determinaciones de estas directrices de ordenación territorial de las Illes Balears.

Segunda.

Los planes directores sectoriales aprobados definitivamente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, deberán adaptarse a las determinaciones de estas directrices en el plazo máximo de dos años desde su vigencia. Los planes que se aprueben posteriormente a esta Ley podrán prever las adaptaciones de los planes vigentes.

Tercera.

En ausencia de plan territorial parcial, el Gobierno de las Illes Balears podrá ordenar diversas áreas de especial protección mediante un único plan de ordenación del medio natural.

Cuarta.

1. Hasta la entrada en vigor de los planes territoriales parciales, los instrumentos de planeamiento general o parcial que impliquen crecimiento de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, existente a la entrada en vigor de esta Ley, sólo podrán tramitarse cuando este crecimiento, en cada municipio, no supere el menor de los siguientes valores:

a) El que resulte de aplicar un 3 por 100 del suelo urbano existente, en el término municipal, en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.
b) El que resulte de aplicar un 2 por 100 del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, en el término municipal, existente a la entrada en vigor de esta Ley.

En cualquier caso, este crecimiento correrá a cargo de quien finalmente autorice el plan territorial parcial cuando se apruebe.

2. Por causas excepcionales expresadas en la memoria que debe presentar el Gobierno al Parlamento de las Illes Balears o por otras justificadas, y a propuesta de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, corresponderá al Consejo de Gobierno aprobar las modificaciones de los porcentajes del punto anterior para uno o más municipios.
3. Se exoneran de lo que se dispone en el punto 1 de esta disposición los suelos que se amparen en la disposición transitoria sexta, 2, de esta Ley.

Quinta.

1. Hasta que se aprueben los planes territoriales parciales correspondientes, por lo que se refiere a las Áreas de Transición (AT), éstas estarán formadas por la franja de 350 metros a partir del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización del núcleo según el instrumento de planeamiento general vigente, de acuerdo con lo previsto en estas Directrices de Ordenación Territorial.
2. Los instrumentos de planeamiento general, para su ordenación, preverán medidas encaminadas a obtener un adecuado grado en la intensidad de las actividades, de los usos y

de las actuaciones para favorecer la adecuada integración paisajística de los núcleos en su entorno.

3. Sin perjuicio de lo que dispone el punto anterior, y en lo referente a los crecimientos de los núcleos urbanos situados a menos de 500 metros del límite interior de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y 100 metros para la isla de Formentera, que no se encuentren en zonas en las que sea de aplicación el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística, éstos podrán efectuarse siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Las condiciones de contigüidad del artículo 32 de esta Ley.

b) Que la proyección ortogonal de los nuevos urbanizables sobre la línea de la ribera del mar no sobrepase la proyección ortogonal definida por el actual suelo urbano.

c) Los espacios comprendidos entre el suelo urbano y la zona de dominio público marítimo-terrestre, deberán mantener su clasificación como suelo rústico.

Sexta.

1. Excepcionalmente mantendrán la clasificación urbanística de suelo urbanizable o apto para la urbanización los terrenos que cumplan la totalidad de las siguientes condiciones:

a) Que no se encuentren a una distancia inferior a 500 metros de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y a 100 metros para la isla de Formentera.

b) Que el Ayuntamiento así lo declare, mediante acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta.

c) Que el sector urbanizable o apto para la urbanización se destine preferentemente a la construcción de establecimientos de alojamiento turístico de máxima categoría y con una ratio mínima de 100 metros cuadrados de suelo por plaza turística.

d) Que las edificaciones se integren paisajísticamente en el entorno y tengan correspondencia con las tipologías de la zona en cuanto a morfología, colores y materiales.

e) Que el Consejo de Gobierno así lo apruebe, previo informe vinculante de la Comisión Insular de Urbanismo, y oída la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

2. Asimismo, mantendrán su clasificación de suelo urbanizable o apto para la urbanización, con independencia de las condiciones fijadas en la disposición adicional duodécima de esta Ley, los polígonos o sectores siguientes:

a) Los terrenos destinados a innovación tecnológica, según lo que dispone la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica.

b) Los terrenos que disponen de plan parcial aprobado definitivamente, en los cuales se hayan realizado, en ejecución del planeamiento, obras de urbanización que precisen completar su desarrollo urbanístico a efectos de:

d.1) Garantizar la ejecución de la totalidad de infraestructuras y de servicios exigibles.

d.2) Alterar las características de la ordenación inicialmente previstas.

Séptima.

1. En un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, los Ayuntamientos, por acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta, comunicarán al Gobierno de las Illes Balears y a la Comisión Insular de Urbanismo los terrenos que consideren prioritarios a los efectos de que tengan la clasificación de urbanizables o aptos para la urbanización, en los límites establecidos en la disposición transitoria cuarta de la presente Ley. En ningún caso, estos suelos pueden ser los incluidos en el punto 2 de la disposición adicional duodécima de esta Ley.

Vista la petición de los Ayuntamientos y los informes previos de la Comisión Insular de Urbanismo y de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, el Gobierno de las Illes Balears acordará los terrenos, cuya tramitación urbanística podrá llevarse a cabo a los efectos de lo que dispone la disposición transitoria cuarta de esta Ley.

2. El Gobierno de las Illes Balears determinará los terrenos cuya clasificación queda suspendida hasta que se apruebe el plan territorial parcial.

Octava.

Hasta que se aprueben los planes territoriales parciales correspondientes, se considerarán áreas de interés agrario (AIA) las siguientes:

1. En relación con la isla de Mallorca:

a) La zona cerealística del centro de la isla, formada por los 18 municipios de Muro, Santa Margalida, Llubí, María de la Salut, Ariany, Petra, Sineu, Costitx, Sencelles, Santa Eugènia, Lloret de Vistalegre, Sant Joan, Manacor, Vilafranca de Bonany, Montuïri, Algaida, Porreres y Felanitx.
b) Las zonas de regadío.
c) Las áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas.
d) Superficies catalogadas como cultivo frutal-secano.
e) Superficies cultivadas con pendientes superiores o iguales al 10 por 100.
f) Superficies destinadas a cultivos de forrajes.
g) Superficies cuyos cultivos están ligados a una denominación de calidad.

2. En relación con la isla de Menorca:

a) Superficies destinadas a cultivos de forrajes.
b) Las áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas.
c) Las zonas de regadío.
d) Superficies cuyos cultivos o producción ganadera estén ligados a una denominación de calidad.

3. En relación con las islas de Eivissa y de Formentera:

a) Las zonas de regadío.
b) Las áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas.
c) Superficies cultivadas con pendientes superiores o iguales al 10 por 100.
d) Superficies catalogadas como cultivo frutal-secano.
e) Superficies cuyos cultivos estén ligados a una denominación de calidad.

Novena.

(Derogada)

Décima.

Hasta que se apruebe definitivamente el Plan Territorial Parcial de Mallorca, la Consejería de Turismo del Gobierno de las Illes Balears podrá otorgar las autorizaciones previa y de apertura para actividades turísticas, y los Ayuntamientos podrán otorgar las licencias de edificaciones y usos del suelo correspondientes a las áreas de la Serra de Tramuntana excluidas del Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca, previo informe de la administración competente en materia medioambiental.

Undécima.

Durante un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Consejo de Gobierno de les Illes Balears, para la ejecución de las actuaciones demostrativas a que se refiere la disposición adicional segunda de esta Ley, podrá delimitar áreas de actuación y aprobar proyectos, lo cual supondrá la declaración de utilidad pública a los efectos de expropiación.

Duodécima.

La delimitación de las zonas definidas por las proyecciones ortogonales a que hace referencia esta Ley, se realizarán, en ausencia de plan territorial parcial, mediante Orden del

Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral, a propuesta de la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

En el procedimiento del párrafo anterior se dará audiencia a los Ayuntamientos y a los propietarios.

Decimotercera.

Sin perjuicio de lo que dispone el artículo 4.2 de la presente Ley y mientras no se adapten los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento general a esta Ley, la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico del anexo I y sus definiciones, cuando sean de aplicación al sector primario, tendrán los efectos previstos en el artículo 18.2 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

Decimocuarta.

1. Todos los Ayuntamientos de las Illes Balears, en el plazo de sesenta días contados desde la entrada en vigor de esta Ley, deberán comunicar, a través de certificación municipal, a la Comisión Insular de Urbanismo y al Archivo Central de Urbanismo de la Consellería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral, las siguientes superficies expresadas en hectáreas, individualizadas para cada núcleo, polígono o sector y reflejadas en un plano general del término municipal, indicando su uso global y su población:

a) De los núcleos urbanos.

b) De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial inicialmente aprobado.

c) De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial definitivamente aprobado respecto de los cuales se indicará si cuentan o no con proyecto de urbanización definitivamente aprobado y con qué fecha.

d) De los urbanizables con programa de actuación urbanística definitivamente aprobado.

e) Del resto de urbanizables o aptos para la urbanización.

f) De los terrenos clasificados como suelo rústico protegido como consecuencia de las determinaciones de inmediata y directa aplicación de esta ley.

2. No podrán aprobarse definitivamente revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento general en aquellos municipios que no hayan cumplido el deber de comunicación que se establece en el punto 1 de esta disposición, o que no se hayan adaptado a la normativa autonómica sobre regulación de capacidad de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.

Decimoquinta.

(Derogado)

Decimosexta.

En aquellos municipios sin instrumento de planeamiento aprobado definitivamente serán de aplicación las siguientes normas urbanísticas:

1. En estos municipios se clasificará como suelo urbano lo que determine la legislación vigente.

2. Concesión de licencias de edificación y uso del suelo en suelo rústico: Mientras no se apruebe el planeamiento que legalmente corresponda y no haya plan territorial parcial, la concesión de licencia en suelo rústico se regulará por lo que establece la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, y las categorías de suelo rústico serán las definidas en los artículos 19 y 20 de esta Ley; y tendrán la consideración de suelo rústico protegido los ámbitos definidos por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico común y les será de aplicación lo que dispone el artículo 25.4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears.

3. Las normas urbanísticas en suelo urbano serán las siguientes:

a) Zona de núcleo antiguo e intensiva.

Forman parte de este ámbito las zonas de suelo que puede considerarse urbano y que corresponden al núcleo original de la población y sus ampliaciones con una tipología de edificación entre medianeras. Las edificaciones que quieran construirse respetarán las alineaciones existentes y cumplirán las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 150 metros cuadrados.
Fachada mínima: 10 metros.
Tipo de ordenación: Alineación vial.
Altura reguladora: La general de la vía con un máximo de 3 plantas y 10 metros.
Separación de la alineación oficial: La general de la vía. Separación de las medianeras: 0 metros.
Profundidad edificable: 12 metros por edificio principal y 25 metros por edificaciones secundarias.
Se podrá redactar un estudio de detalle que determine la profundidad edificable de la manzana con una ocupación global del 70 por 100.
Índice de intensidad de uso: 1 vivienda/100 metros cuadrados de parcela.

b) Zona extensiva: Forman parte de estas zonas las áreas de suelo que puede considerarse urbano en las cuales se ha adoptado una ordenación aislada. Las construcciones que quieran edificarse en estas zonas deberán cumplir las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 400 metros cuadrados.
Fachada mínima de parcela: 15 metros.
Tipo de ordenación: Aislada.
Altura reguladora: 7 metros y 2 plantas.
Separación de la alineación oficial: 5 metros.
Separación de otros límites: 3 metros.
Edificabilidad: 0,5 metros cuadrados/metros cuadrados.
Superficie máxima edificada/edificio: 600 metros cuadrados.
Ocupación: 30 por 100.

4. Condiciones de integración estética y ambiental:

Para ambas zonas, se mantendrá el carácter tradicional e histórico de la zona, respetando las características y los valores ambientales del núcleo.
No se concederá licencia de edificación y uso del suelo a los proyectos ni a las obras que no respeten este carácter, y tanto los proyectos de obra nueva como los de reformas y acciones de rehabilitación deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) Fachadas:

Los colores, materiales y acabados de las fachadas deberán corresponder a los de las edificaciones tradicionales, teniendo en cuenta sobre todo estos aspectos:

a.1) La composición de la fachada procurará el predominio de los macizos sobre las aperturas. El diseño de los bajos comerciales quedará integrado en la composición general de la fachada.
a.2) El color de la fachada será de la gama de ocres-tierra. Se prohíben los acabados de ladrillo visto y los muros pantalla.
a.3) Las ventanas serán, en general, más altas que anchas, y de madera. Las persianas serán de postigo o listón.

b) Cubiertas:

Las cubiertas serán preferentemente de teja arábiga de color ocre.
En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que deban instalarse en la parte superior del edificio de manera que no sean visibles desde la vía pública ni a larga distancia.

c) Elementos salientes:

Sólo se permitirán los siguientes:

c.1) Los voladizos de cubierta, las cornisas y otros elementos decorativos clásicos y tradicionales.

c.2) Los balcones tradicionales abiertos y descubiertos de 60 centímetros de ancho como máximo, siempre que la calle tenga más de 8 metros de ancho. Estos elementos deberán separarse de las medianeras un mínimo de 60 centímetros, ocupar como máximo un 50 por 100 de la fachada y estar situados a 3,50 metros por encima de la rasante de la vía pública. Las barandillas de los balcones serán de hierro. Se prohíbe el uso de balaustradas y de otros elementos prefabricados.

5. Usos permitidos.

En ambas zonas los usos permitidos serán los siguientes:

a) Vivienda.
b) Equipamiento comercial, oficinas y despachos.
c) Talleres e industrias artesanales que no provoquen molestias a los demás usos.
d) Espacios libres de uso público o privado.
e) Equipamientos públicos y privados.

6. Rehabilitación y reforma: En los edificios existentes que no cumplan estas normas se podrán realizar obras de reforma o rehabilitación mientras no estén afectados por alguna norma sectorial que los sitúe fuera de ordenación. También se podrán realizar obras de ampliación si no sobrepasan la edificabilidad permitida.

Estas ampliaciones deberán cumplir las determinaciones de estas normas.

7. Documentación a presentar:

Para los edificios que se quieran reformar, rehabilitar o derribar se deberá aportar la información planimétrica, fotográfica y descriptiva suficiente para poder apreciar las características de la edificación existente, sus valores arquitectónicos y para poder determinar los elementos que conviene conservar y proteger. La nueva construcción, las reformas y las rehabilitaciones mantendrán, en la medida de lo posible, el carácter del antiguo edificio y conservarán los elementos arquitectónicos que lo caracterizaban.

8. Definición de los elementos urbanísticos:

Alineaciones oficiales: Son las líneas que fijan el límite entre las vías o los espacios públicos y las parcelas o los solares edificables.

Alineaciones de fachadas: Son las líneas que señalan el límite a partir del cual podrán o deberán, según los casos, levantarse las construcciones.

Rasante: Es la línea que define el perfil longitudinal del pavimento de un vial o de un espacio libre público.

Profundidad edificable: Es la distancia máxima, tomada perpendicularmente a la alineación de fachada, que determina el límite interior del espacio edificable.

Separaciones a los límites de la parcela o del solar: Se medirán perpendicularmente a estos límites hasta los elementos sobresalientes del edificio, incluyendo los voladizos; se excluirán aquellos aleros y cornisas de cubierta no practicables y de vuelo inferior a 1 metro.

Las separaciones regirán también para las edificaciones situadas por debajo del terreno natural o, en su caso, por debajo de la rasante de la calle; igualmente regirán para las piscinas y los algibes.

En los casos de edificación entre medianeras, cuando la edificación deba separarse de las vías o de las áreas públicas, la separación se medirá hasta la alineación de fachada, excluyendo los voladizos que la ordenanza autorice sobre la zona de separación. Estos voladizos deberán separarse de las medianeras una distancia mínima, en todos sus puntos, igual al vuelo y como mínimo se separarán 60 centímetros.

Superficie de ocupación de la parcela o del solar: es la superficie comprendida entre los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la edificación, incluida la subterránea.

Todos los voladizos de la edificación, exceptuando los vuelos o aleros de cubierta de dimensión máxima de 1 metro, se contabilizarán como superficie de ocupación. En las zonas de tipología de edificación continua, con alineación de fachada coincidente con la alineación

oficial, los voladizos sobre el espacio público no contarán como superficie de ocupación del solar o de la parcela.

Edificabilidad de una parcela o de un solar: Es el cociente que resulta de dividir el volumen o la superficie edificable máxima por el área de la parcela.

Superficie total edificada: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio de más de 1,80 metros de altura, medidas dentro de los límites definidos por los contornos perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y, en su caso, por los ejes de las paredes medianeras.

Los elementos salientes: Balcones, terrazas, galerías, porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos formarán parte de la superficie edificada de acuerdo con los siguientes criterios:

Si están abiertos menos de un tercio de su perímetro, contarán íntegramente.

Si están abiertos más de un tercio de su perímetro, contarán un 50 por 100.

No contarán, a efectos de cálculo de la superficie edificada, los sótanos y semisótanos que se destinen a aparcamientos o a alguna instalación de servicios para la edificación, como son: Maquinarias, aire acondicionado, depósitos de líquidos o gases, cámaras de basuras, contadores, centros de transformación, trasteros, y usos análogos.

Altura de la edificación:

Número de plantas: Se computarán todas las plantas exceptuando los sótanos y el cuerpo sobre la cubierta de las cajas de escalera. No se considerarán plantas diferentes aquellas que tengan una diferencia de nivel de techo inferior a 1,5 metros incluidas en un mismo volumen o ambiente habitable. No computarán los espacios no habitables (con una altura útil inferior a 1,8 metros aunque sean registrables.

Altura reguladora en la edificación según alineación vial: Se efectuará desde la rasante de la vía pública, en medio de la fachada de la parcela o solar, hasta la línea de intersección de la cara inferior del forjado de cubierta con el plano de fachada.

En el caso de que la fachada del solar con la vía o con el espacio público sea superior al doble del mínimo establecido en la normativa, se podrá dividir la fachada en módulos iguales o superiores a la fachada mínima y escalonar la construcción. Este escalonamiento será obligatorio cuando existan diferencias de altura en la rasante de la vía pública superiores a 1 metros.

Si el solar da frente a dos o más vías, formando chaflán o esquina, que tengan asignada la misma altura reguladora, ésta se medirá aplicando el sistema anterior con el conjunto de fachadas desplegadas como si fuera una sola. Si las calles tienen asignada una altura reguladora diferente, podrá prolongarse la edificación más alta por la fachada de la otra calle hasta el límite de la profundidad edificable.

En los solares que tengan fachadas opuestas a dos calles, se tomará como altura reguladora la correspondiente a cada calle y la edificación situada en la cota más alta podrá llegar hasta la mitad del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable.

La cota de la planta baja podrá situarse como máximo a 1 metro por encima del punto de referencia de la rasante de la vía pública y a 60 centímetros por debajo de la misma.

Ningún voladizo podrá volar sobre el vial o espacio público a una altura inferior a 3,50 metros por encima de la rasante de la vía pública.

Por encima de la altura reguladora se permitirán los elementos relacionados más adelante.

Construcciones permitidas sobre la altura reguladora:

Se permitirán las siguientes construcciones:

El último forjado, las cubiertas con punto de arranque en la línea definida anteriormente para la altura y pendiente inferior al 35 por 100 y las estancias no habitables que permitan la inclinación de estas cubiertas hasta una altura máxima de coronamiento que no supere en más de 2 metros la altura reguladora o máxima. También se permitirán cámaras de aire en los casos de terrados o cubiertas planas, con una altura útil máxima de 40 centímetros.

Un cuerpo de acabamiento final por cada escalera de uso comunitario del edificio que puede contener las cajas de escalera, maquinaria de ascensores, cámaras de depósitos de agua y maquinarias de aire acondicionado, con una dimensión lineal máxima de la planta de 5 metros y una altura máxima de 3,5 metros, de forma que todo el cuerpo de edificación quede incluido en el plano de 45 que se sustenta en la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado. Se exceptúan de esta posibilidad los edificios de viviendas unifamiliares.

Los conductos de chimeneas y ventilaciones, la antena colectiva, los pararrayos y las barandillas de los terrados hasta una altura máxima de 1,2 metros.

En los edificios públicos representativos y de interés colectivo podrán sobresalir de la altura establecida las torres, las cúpulas, los campanarios y otros, tal y como es tradicional en este tipo de edificaciones.

Adaptación al terreno y movimientos de tierras: La edificación, en parcelas con pendiente muy acusada, deberá situarse en las áreas de menos desnivel de tal forma que se eviten grandes nivelaciones y desmontes que tienen un gran impacto paisajístico, por lo cual se prohíbe la edificación en las parcelas o en las zonas de éstas en que la pendiente del terreno sea igual o superior al 100 por 100.

Las nivelaciones exteriores del terreno para terrazas o jardín no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima y de 2,20 metros por debajo del terreno natural.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. Quedan derogadas todas las actuaciones y disposiciones de igual o inferior rango que contradigan lo dispuesto en esta Ley.

2. En particular, quedan derogadas:

a) La Ley 6/1998, de 23 de octubre, de Medidas Cautelares hasta la Aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial.

b) La disposición adicional quinta de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears.

c) El Plan Provincial de Ordenación de Baleares, aprobado el 4 de abril de 1973.

d) El artículo 15 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para dictar las disposiciones oportunas para la aplicación de esta Ley.

Segunda.

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

ANEXO I

Matriz de ordenación del suelo rústico

	Sector primario				Sector secundario		Equipamientos		Otros			
	Actividades extensivas	Actividades intensivas	Actividades complementarias		Industria transformación agraria	Industria general	Sin construcción	Resto de equipamientos	Actividades extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar aislada	Protección y educación ambiental
			Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria	Resto de actividades complementarias								
AANP	1	2	2-3	2-3	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	1	2	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
ARIP	1	1	1	2	2	3	2	2	2-3	2	2-3	1
APR	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	2	2	2-3	2	2-3	2
APT	1	2	2	2	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	2	2	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

Categorías de suelo:

SRP. Suelo Rústico Protegido:

AANP. Área Natural de Especial Interés de alto nivel de protección (3).
ANEI. Área Natural de Especial Interés.
ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico.
APR. Área de Prevención de Riesgos (1).
APT. Área de Protección Territorial.

SRC. Suelo Rústico Común:

AIA. Área de Interés Agrario.
AT. Área de Transición.
SRG. Suelo Rústico de Régimen General.

Regulación de los usos:

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
2. Condicionado según establece el Plan Territorial Insular. (2)

2-3 Prohibido con las excepciones que establece el Plan Territorial Insular. En el caso de vivienda unifamiliar aislada se entenderá que el uso es condicionado hasta que el Plan Territorial Insular establezca las excepciones correspondientes. (2)

3. Prohibido.

Las determinaciones de los usos de esta matriz tienen el carácter de nivel de protección mínima del suelo rústico, y se pueden incrementar por los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico.

Normas específicas:

(1) Los usos ubicados en las áreas de prevención de riesgos solo se pueden autorizar con el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente. Quedan exceptuados del citado informe preceptivo las APR de erosión y las de contaminación o vulnerabilidad de acuíferos.

A efectos de la autorización de nuevas viviendas en suelo rústico en APR, la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no fuera conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fueran varias las calificaciones de suelos rústicos colindantes, se aplicará la más restrictiva.

Asimismo:

a) En las áreas de prevención de riesgos de incendios, cuando se destinen a usos o actividades que supongan viviendas, deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de aguas para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible, y se les aplicará el régimen de usos previstos a la categoría de suelo que se correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.

b) En las áreas de prevención de riesgos de erosión:

a. Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o bancales.

b. Los bancales y paredes secas, existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación.

c. La deforestación deberá ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la obra.

c) En las áreas de prevención de riesgos de vulnerabilidad de acuíferos:

a. El sistema de tratamiento de las aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

b. Durante la ejecución de las obras se deberán adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de substancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

Para la autorización de usos, obras o actividades del sector primario se atenderá a la regulación de usos del suelo subyacente, sin perjuicio de tener que disponer, en su caso, de un informe favorable o la autorización de la administración competente a efectos de prevenir el riesgo.

(2) A los efectos de la aplicación transitoria de esta matriz, en relación al sector primario, se entienden incluidos los usos a los que se refiere la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears, así como la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, aunque no estén previstos en los instrumentos de planeamiento general.

(3) El uso condicionado en el sector primario, excepto la columna «resto de actividades complementarias», solo afectará a los proyectos que supongan nuevas construcciones o ampliación de las existentes, y los cambios de uso cuando el uso autorizado y lo que se propone no se encuentren, ambos, incluidos en las columnas afectadas por esta norma específica. A estos efectos, la legalización de edificios en situación de fuera de ordenación se equipara al supuesto de nuevas construcciones. El resto de actuaciones tendrán la consideración de usos admitidos.

Los instrumentos de ordenación específica para cada categoría de suelo, de conformidad con la Ley agraria, podrán determinar el carácter de uso admitido, condicionado o prohibido de los usos agrarios del sector primario, con preferencia sobre aquello previsto en esta matriz o en las de los planes territoriales insulares.

(4) En las zonas de alto valor agrario, incluidas, por lo tanto, las AIA, el uso de vivienda unifamiliar aislada solo será autorizable cuando la vivienda sea anexa a explotación agraria.

DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

A) Protección y educación ambiental

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental.

Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a cabo: Habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores, y similares.

B) Actividades del sector primario

La definición de las actividades del sector primario incluidas en la Matriz de ordenación del suelo rústico son las que establecen la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, y la legislación agraria de las Illes Balears.

Entre otros, hay que atenerse a las definiciones siguientes:

1. Actividad extensiva:

i. La actividad agraria propia de la agricultura y la ganadería extensivas.

ii. La obtención de productos forestales con una extracción anual de 10 m^3 de leña por hectárea como máximo.

iii. El almacenamiento, la separación, la clasificación, el envasado, la venta directa y la degustación de la producción propia, sin transformación o con una primera transformación dentro de los elementos que integran la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes, siempre que el producto final esté incluido en el anexo I del artículo 38 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

iv. El aprovechamiento y la valorización como entrada agraria para la propia explotación, en los términos de la Ley agraria, de materias primas secundarias obtenidas en explotaciones agrícolas o ganaderas.

2. Actividad intensiva:

i. La actividad agraria propia de la agricultura y la ganadería intensivas.

ii. La obtención de productos forestales con una extracción anual de más de 10 m^3 de leña por hectárea.

iii. El aprovechamiento y la valorización como entrada agraria de materias primas secundarias obtenidas en explotaciones agrícolas o ganaderas, que no sean para consumo propio, en los términos que establece la Ley agraria.

3. Actividad complementaria; las actividades siguientes siempre que estén vinculadas a la explotación agraria:

A. Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria, que comprende:

1. La actividad de transformación de los productos de la explotación agraria, siempre que se realice con productos de la propia explotación o de explotaciones agrarias preferentes asociadas, de conformidad con la legislación agraria.
2. La venta directa de los productos transformados, siempre que no sean los de primera transformación especificados en el punto 5.1.a).

B. El resto de actividades complementarias:

3. Las actividades relacionadas con la conservación del espacio natural, la protección del medio ambiente, la formación en técnicas y materias propias agrarias y la elaboración de estudios e investigaciones del ámbito agrario y rural que tengan relación con la actividad que se lleva a cabo en la finca propia.
4. Las actividades agroturísticas y de agricultura de ocio, que prevé el artículo 95 de la Ley agraria.
5. Las actividades cinegéticas y las artesanales que utilicen como material principal materias primas de origen agrario o forestal de la finca.
6. Las actividades ecuestres siguientes: el adiestramiento y el pupilaje de équidos; los certámenes; la creación, la utilización y la explotación de rutas y senderos para équidos; el uso de équidos en utilidades ambientales y terapéuticas y el entrenamiento de los destinados a deportes hípicos.

C) Actividades del sector secundario

1. Industria de transformación agraria: cualquier acción que altere sustancialmente el producto inicial, incluido el tratamiento térmico, el ahumado, el curado, la maduración, el secado, el marinado, la extracción, la extrusión o una combinación de esos procedimientos que no tengan la consideración de actividad complementaria de la explotación agraria según la legislación agraria.
2. Industria en general: las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones y las infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre que se adecuen a las condiciones de integración establecidas en estas directrices de ordenación territorial.

D) Equipamientos

1. Equipamientos sin construcción:

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el punto B) 3.
Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de distinta clase, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa.
Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinadas a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

2. Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se tienen que situar en suelo rústico.

Se incluyen, a manera de ejemplo, los campings, refugios de animales domésticos y/o de compañía, parques zoológicos o circuitos deportivos.

Los refugios de animales domésticos y/o de compañía en riesgo, maltrato o en situación de abandono son un equipamiento de uso admitido de hasta 70 unidades, de las cuales un máximo de 20 pueden ser canes. En cualquier caso, no se considerarán refugios de animales domésticos y/o de compañía cuando los animales sean destinados a actividades deportivas, lucrativas, recreativas o de ocio.

E) Infraestructuras

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

1. Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y demás instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 metros cuadrados.

2. Vías de transporte: Incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

3. Conducciones y tendidos: Son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

4. Puertos y puertos deportivos: Se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca, y sus superficies anexas.

5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 metros cuadrados, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto semejante sobre el medio físico.

F) Vivienda unifamiliar aislada

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

G) Albergues, casas de colonias, refugios o similares.

1. Los albergues, las casas de colonias, los refugios o similares que no sean actividad complementaria de la actividad agraria, tendrán la consideración de uso condicionado en toda categoría de suelo rústico.

La autorización del uso condicionado no podrá suponer la construcción de nuevas edificaciones ni la ampliación de las existentes, ni la legalización de edificios fuera de ordenación. Todo esto sin perjuicio de que el planeamiento territorial o ambiental lo declare uso admitido en lugares concretos y regule las condiciones de su edificación.

Tendrán que ser de titularidad pública o gestionados por asociaciones sin ánimo de lucro. En el caso de las asociaciones, tendrán que contar con el reconocimiento de una administración pública con competencias en materia de infancia, juventud, servicios sociales o medio ambiente, para llevar a cabo el servicio de alojamiento y educación ambiental; la

mencionada administración tendrá que constar y ser consultada en la tramitación de la autorización del uso condicionado, y, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, se hará responsable de regular y velar las condiciones del ejercicio.

2. Excepcionalmente, los albergues, las casas de colonias, los refugios o similares, que no sean actividad complementaria de la actividad agraria y que se dediquen a la acogida de actividades de tiempo libre educativo, tendrán la consideración de uso admitido, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se ubiquen en edificaciones existentes que se hubieran destinado a la actividad de albergue, refugio o similar con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

b) Que no se emplacen en ANEI de alto nivel de protección ni en Área de Prevención de Riesgo de Inundación.

c) Que sean gestionados por administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro y estén destinados a la realización de actividades de tiempo libre educativo para niños, niñas y jóvenes, con el fin de facilitar la convivencia, el alojamiento, la formación o la utilización adecuada del tiempo libre. En el caso de las entidades sin ánimo de lucro, se tendrá que contar con el reconocimiento de una administración pública con competencias en materia de infancia, juventud, tiempo libre educativo, servicios sociales o medio ambiente, para llevar a cabo el servicio de tiempo libre educativo o de educación ambiental. Esta administración tendrá que inscribir la instalación en el censo que corresponda y se hará responsable de regular y velar por el cumplimiento de las condiciones de ejercicio, sin perjuicio de las competencias concurrentes.

La consideración del uso admitido en ningún caso puede suponer la construcción de nuevas edificaciones ni la ampliación de las existentes. Únicamente se podrán llevar a cabo las actuaciones de mantenimiento y mejora imprescindibles para adecuar las instalaciones a las exigencias propias de la legislación sectorial que les afecte, quedando sometidas en cualquier caso a intervención administrativa preventiva a través de los instrumentos de la licencia urbanística o comunicación previa, según corresponda.

ANEXO II

Representación gráfica de las determinaciones reguladas en el artículo 19 y en la disposición adicional duodécima de esta Ley

1. Representación de las aristas exteriores de la explanación para medir el área de protección territorial (APT) de las carreteras, definida en el artículo 19.1.e).2 de esta Ley.

2. Representación del área de protección territorial (APT) costera de las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, definida en el artículo 19.1.e).1 de esta Ley.

3. Representación del área de protección territorial (APT) costera de la isla de Formentera, definida en el artículo 19.1.e).1 de esta Ley.

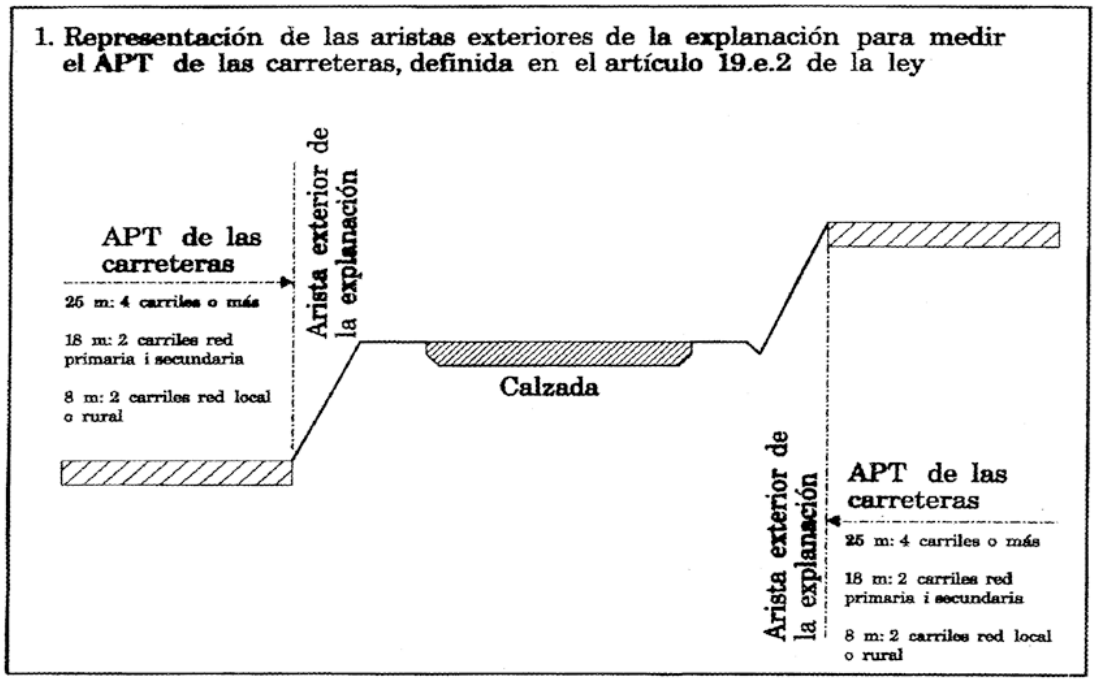
4. Representación de la prevalencia de la excepción sobre el área de protección territorial (APT) costera definida en el artículo 19.3 de esta Ley.

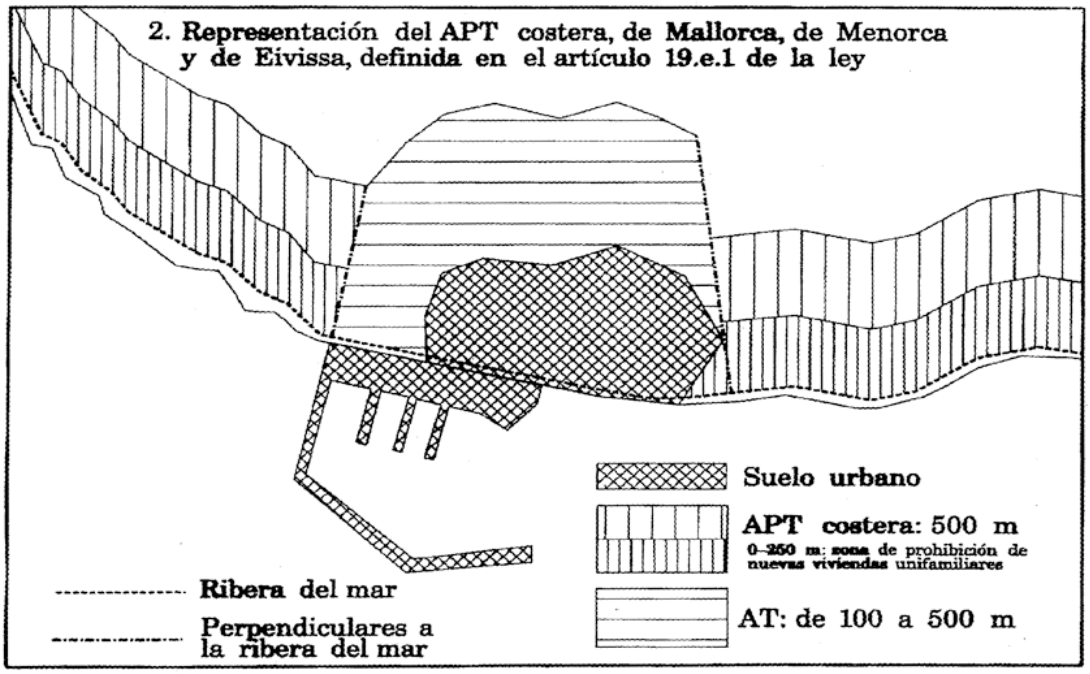
5. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoría que corresponda, definida en la disposición adicional duodécima de la presente Ley: Situación.

6. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoría que corresponda, definido en la disposición adicional duodécima de la presente Ley: Aplicación de esta Ley.

ANEXO II-1

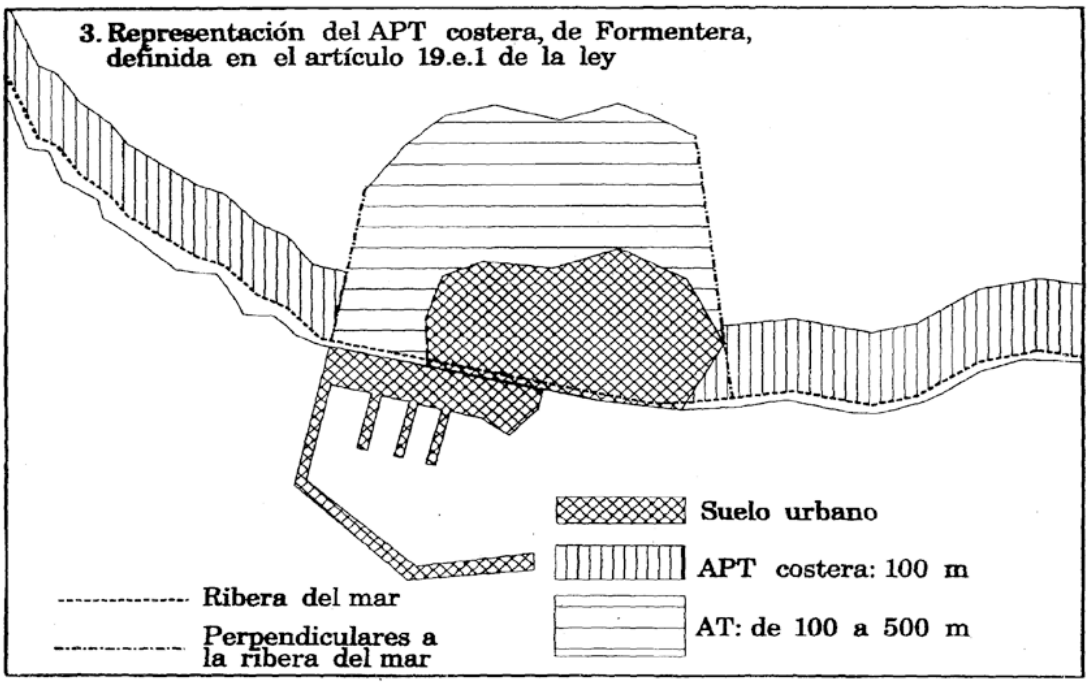
ANEXO II-1

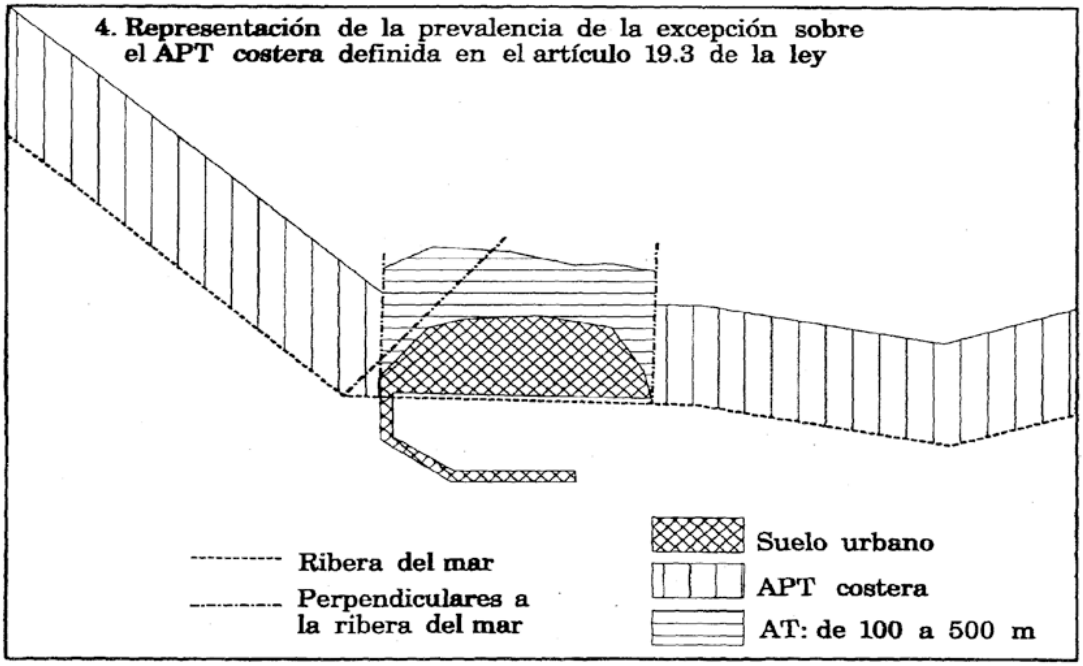




ANEXO II-2

ANEXO II-2

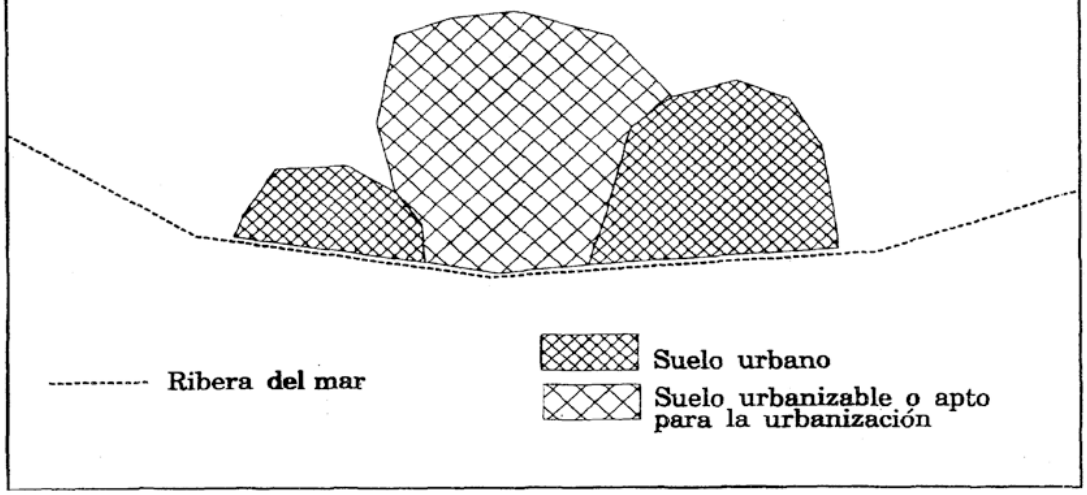




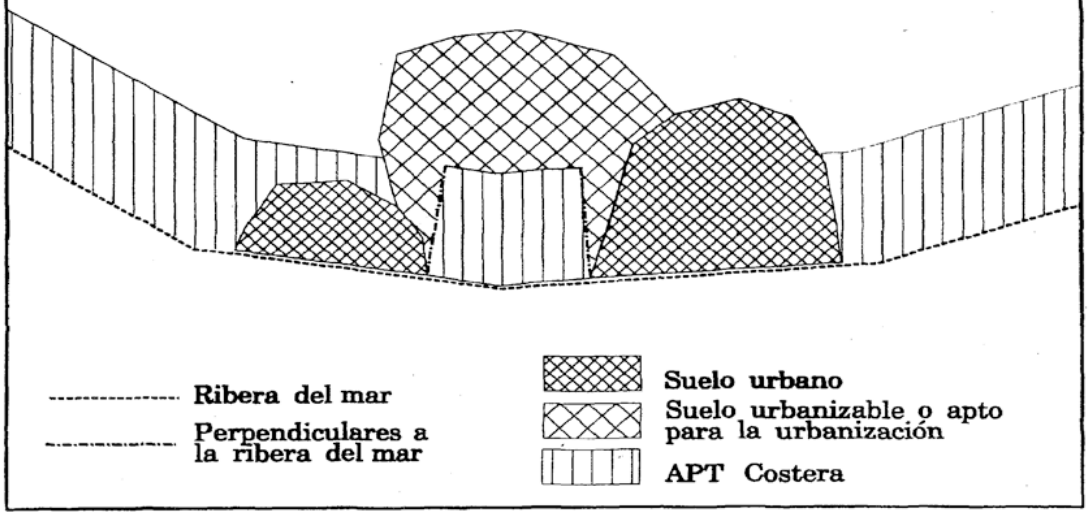
ANEXO II-3

ANEXO II-3

5. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoria que corresponda, definido en la disposición adicional duodécima de la ley:
Situación anterior a la ley



6. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoria que corresponda, definido en la disposición adicional duodécima de la ley:
Aplicación de la ley



§ 6

Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 157, de 27 de diciembre de 2000
«BOE» núm. 17, de 19 de enero de 2001
Última modificación: 20 de octubre de 2020
Referencia: BOE-A-2001-1441

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE LAS ISLAS BALEARES

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La preocupación para conseguir un desarrollo sostenible que procure el bienestar de la población y la preservación de los recursos naturales ya estaba presente el año 1987, cuando el Parlamento de las Illes Balears aprobó la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, que preveía el establecimiento de una serie de instrumentos encaminados, como dice la exposición de motivos, a «la realización de una política territorial realmente coordinada e integrada», para dar cumplimiento a los objetivos que establece la Carta europea de la ordenación del territorio y que aquella Ley ya recogía.

La Ley 8/1987 fijaba como instrumento marco unas directrices de ordenación territorial que, aprobadas por el Parlamento, debían determinar los ejes básicos que, a continuación, desplegarían los correspondientes planes territoriales. Estos planes podían ser aprobados por el Gobierno o por los Consejos Insulares, según lo que preveían a este respecto las propias directrices.

A pesar de todo, la aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial se retrasó mucho más allá de los plazos que fijaba la propia Ley y no se produjo hasta el año 1999, con la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias. Estas directrices optaron por el fortalecimiento del papel del Gobierno de las Illes Balears, al cual otorgaban la competencia de aprobación de todos los planes territoriales.

En las Illes Balears, la ordenación del territorio es una cuestión objeto de discusión y de preocupación de los poderes públicos y de los ciudadanos en general. La intensa actividad económica y social que se desarrolla sobre el frágil y limitado territorio de nuestras islas hace necesario que todas las administraciones públicas deban intervenir de una manera decisiva. Así pues, corresponde a la Administración intentar obtener el máximo bienestar de la población y compatibilizarlo con la preservación de los valores medioambientales que, en nuestro caso, son también un recurso económico fundamental.

La configuración del archipiélago facilita que cada una de las islas lleve a cabo la ordenación de su territorio de manera autónoma a través de las instituciones propias, y que el Gobierno de las Illes Balears se convierta en garante de los aspectos de la ordenación que trascienden el ámbito insular. En este sentido, la nueva legislación de ordenación territorial ha de fijar el marco adecuado para la transferencia de competencias a los Consejos Insulares en esta materia y ha de diseñar, en los aspectos básicos, los fundamentos de una política territorial coordinada e integradora.

El contenido que deben tener las Directrices de Ordenación Territorial, o su revisión o modificación, está, en esta Ley, más tasado y reducido, sin perder su vocación de instrumento regulador del desarrollo económico con incidencia sobre el territorio del conjunto de todas las islas.

Evidentemente, esto significa dar un papel más relevante a los planes territoriales insulares, que, como sustitutos de los planes territoriales parciales de la Ley de 1987, tienen la consideración de instrumento clave en la ordenación del territorio y desarrollan aspectos fundamentales como la atribución de techos de crecimiento para cada uso y área, la protección del medio ambiente, la ubicación de los equipamientos de interés supramunicipal, etc., a fin de establecer la estructura orgánica de cada isla.

El desarrollo de las Directrices de Ordenación Territorial se realizará sobre todo por los planes territoriales insulares que son la pieza clave de la política territorial de las Illes Balears. De ámbito insular, les corresponderá la ordenación de todo aquello que, trascendiendo el ámbito municipal, se refiera a los asentamientos humanos, a las actividades y a los usos a realizar sobre el territorio, a la creación de servicios comunes para los municipios, así como a aquellas medidas destinadas a una mejora de la calidad de vida y a la protección del medio natural.

La ordenación precisa determinadas infraestructuras, equipamientos, servicios y actividades de explotación de recursos, por su parte, se realizará por los planes directores sectoriales, los cuales, en coherencia con lo anterior, se formularán coordinadamente con los planes territoriales insulares. La competencia para su elaboración y aprobación corresponderá al Gobierno de las Illes Balears o a los Consejos Insulares según las previsiones de las Directrices de Ordenación Territorial y de las leyes de atribución de competencias.

Desaparecen de la nueva Ley los planes de ordenación del medio natural, cuya función puede ser perfectamente ejercida por los planes especiales regulados en la legislación urbanística, sin perjuicio de las figuras de ordenación de los recursos naturales previstas en la legislación sectorial vigente.

Asimismo, se refuerzan los mecanismos de coordinación y cooperación entre las distintas administraciones competentes y se modifican, a este efecto, la composición y las funciones de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, donde están representados, con una composición paritaria, tanto el Gobierno como cada uno de los Consejos Insulares.

Finalmente, y en consecuencia con el tratamiento que el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears otorga a la isla de Formentera y a su singularidad geográfica, la Ley prevé un mayor protagonismo de este municipio en el desarrollo del plan territorial insular que corresponde aprobar al Consejo Insular de Eivissa y Formentera.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objetivos de la ordenación territorial.*

En el marco de esta Ley, la ordenación territorial en las Illes Balears tiene como objetivos fundamentales:

a) Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

b) Disponer una estructura espacial adecuada que permita conseguir un desarrollo socioeconómico compatible con la utilización racional de los recursos naturales.

c) Garantizar la protección y la mejora del medio ambiente.

Artículo 2. *Principios de actuación de las administraciones públicas.*

Principalmente, mediante los instrumentos de ordenación territorial regulados en esta Ley, las administraciones competentes deben:

a) Regular las dimensiones físicas de los asentamientos, incluidos los vinculados a los sectores productivos secundario y terciario.
b) Ordenar la distribución espacial de las instalaciones productivas propias de los sectores primario y secundario, mediante la utilización de procedimientos de fomento o de disuasión en relación con las instalaciones existentes o futuras.
c) Fijar los núcleos de población que, por sus características y posibilidades, deban ser impulsores del desarrollo socioeconómico de una zona.
d) Definir las áreas territoriales que, por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera, o por la riqueza paisajística o ecológica, deban ser objeto de especial protección.
e) Ordenar las infraestructuras, las instalaciones, los equipamientos y los servicios, y definir sus criterios de diseño, sus características funcionales y su localización, de manera que se consiga una configuración racional de estos elementos estructurantes en las diferentes islas.
f) Establecer un sistema de coordinación de las diferentes políticas sectoriales de los diversos órganos de la Administración, de manera que se asegure su integración en una visión de conjunto de los problemas territoriales.
g) Promover la participación de la sociedad en el proceso de ordenación territorial y formalizarla, a fin de conseguir que este proceso responda a las aspiraciones y necesidades de la población.

Artículo 3. *Los instrumentos de ordenación territorial.*

1. Para desarrollar las políticas territoriales en las Illes Balears, se regulan los siguientes instrumentos de ordenación:

a) Las Directrices de Ordenación Territorial.
b) Los planes territoriales insulares.
c) Los planes directores sectoriales.

2. Una vez aprobados y publicados oficialmente, los planes territoriales insulares y los planes directores sectoriales formarán parte del ordenamiento jurídico como disposiciones reglamentarias. Para su elaboración se seguirá el procedimiento establecido en esta Ley.

Artículo 4. *La Comisión de Coordinación de Política Territorial.*

(Derogado).

TÍTULO II

Los instrumentos de ordenación territorial

CAPÍTULO I

Las Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 5. *Naturaleza.*

Las Directrices de Ordenación Territorial constituyen el instrumento superior y básico de la ordenación territorial de las Illes Balears.

Artículo 6. *Contenido.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial formulan los principios que deben guiar las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio y, específicamente, fijan las pautas y las reglas generales dirigidas a:

a) La determinación de los límites y los techos máximos de crecimiento de los diversos usos del suelo y los límites de su materialización.

b) El establecimiento de prescripciones para el desarrollo económico que incida en el territorio.

c) La protección del medio ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales.

d) La fijación de los criterios que se han de observar en la redacción de los planes directores sectoriales que se prevean.

e) La localización y la ejecución de infraestructuras y de equipamientos.

2. Este instrumento debe contener los documentos escritos y gráficos que sean necesarios para formular con precisión el diagnóstico de los problemas existentes con relación a los asentamientos urbanos y productivos, el medio físico, los recursos naturales y las pautas previsibles de desarrollo.

Artículo 7. *Procedimiento de elaboración.*

1. El procedimiento de elaboración de las Directrices de Ordenación Territorial debe ajustarse a la siguiente tramitación:

a) La Consejería competente en materia de ordenación del territorio debe iniciar el procedimiento mediante la redacción de una propuesta, que debe ser elaborada en colaboración con los Consejos Insulares y que debe contener la documentación escrita y gráfica que justifique los criterios generales adoptados.

b) La propuesta debe someterse a información pública por un periodo no inferior a dos meses, mediante la publicación de los anuncios correspondientes en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y, como mínimo, en uno de los periódicos de mayor circulación de cada una de las islas.

c) En un mismo plazo, la propuesta debe someterse a informe de la Administración General del Estado, de los Consejos Insulares y de los Ayuntamientos de las Illes Balears, así como del resto de Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma.

d) En vista de los resultados de los trámites a los que hacen referencia las letras b) y c) de este artículo, se procederá a la redacción definitiva de la propuesta de Directrices de Ordenación Territorial. Nuevamente se llevarán a cabo los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas con un plazo mínimo de un mes, cuando la nueva redacción altere sustancialmente el contenido del texto inicial.

e) Al acabar la tramitación anterior, la consejería competente debe elaborar una propuesta de anteproyecto de ley que deberá incorporar el resultado de los trámites precedentes y que deberá someterse a informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial por un plazo máximo de dos meses. Emitido el informe, el anteproyecto se remitirá al Consejo de Gobierno para su aprobación como proyecto de ley.

f) Corresponde al Parlamento debatir y, si procede, aprobar el proyecto de ley de Directrices de Ordenación Territorial.

2. Para la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial, debe seguirse el mismo procedimiento que para su elaboración. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando el Gobierno pretenda modificar este instrumento sin reconsiderar el modelo territorial en su globalidad, el plazo previsto para información pública y emisión de informes, fijado en el artículo anterior, podrá ser reducido a la mitad. En estos casos, sólo deben ser consultadas las administraciones públicas afectadas por la modificación.

Téngase en cuenta la disposición derogatoria única del Decreto-ley 8/2020, de 13 de mayo. Ref. BOE-A-2020-8011, en relación con la Comisión de Coordinación de Política Territorial. Redactado conforme a la corrección de errores publicada en el BOIB núm. 107, de 13 de junio de 2020. Ref. BOIB-i-2020-90222

CAPÍTULO II

Los planes territoriales insulares

Artículo 8. *Naturaleza.*

1. Los planes territoriales insulares, en desarrollo de las Directrices de Ordenación Territorial, son los instrumentos generales de ordenación del territorio de las islas de Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera.

2. Corresponde al Consejo Insular respectivo la elaboración, aprobación, revisión y modificación de estos instrumentos.

Artículo 9. *Contenido.*

Los planes territoriales insulares deben contener las siguientes determinaciones de ámbito supramunicipal:

a) Diagnóstico territorial del área, en especial en lo que se refiere a uso de los recursos naturales, población, planeamiento urbanístico vigente y situación socioeconómica.

b) Estudio de las posibilidades de desarrollo socioeconómico de las distintas áreas con características homogéneas, con determinación de objetivos.

c) Establecimiento de techos máximos de crecimiento para cada uso y distribución espacial.

d) Señalización de los espacios naturales o de las áreas de protección de construcciones o de lugares de interés historico-artístico con indicación de las medidas protectoras que deban adoptarse.

e) Definición de los suelos de uso agrícola o forestal de especial interés.

f) Fijación de los criterios específicos para la redacción de los planes directores sectoriales que corresponda aprobar a los Consejos Insulares.

g) Ubicación de los equipamientos de interés supramunicipal.

h) Ubicación y características de las grandes infraestructuras, con especial atención a las que deban crearse o modificarse para potenciar el desarrollo socioeconómico.

i) Indicación de los servicios que deban crearse o que se puedan crear para utilización común de los municipios.

j) Establecimiento de criterios para la ordenación de terrenos colindantes de diferentes municipios.

k) Medidas de apoyo encaminadas a incentivar actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos fijados en las directrices de ordenación territorial y en el propio plan.

l) Criterios básicos relativos al uso sostenible de los recursos naturales.

Artículo 10. *Procedimiento de elaboración.*

1. Para la tramitación de los planes territoriales insulares debe seguirse el siguiente procedimiento:

a) Debe iniciar el procedimiento el órgano que sea competente, de acuerdo con el reglamento orgánico de cada Consejo Insular.

b) La aprobación inicial corresponde al Pleno del Consejo Insular, el cual puede formular un avance previo a esta aprobación, que debe someterse a un periodo de consulta e información pública no inferior a un mes.

Simultáneamente al acuerdo de aprobación inicial, se acordará la suspensión del otorgamiento de aquellas licencias y autorizaciones que, a pesar de cumplir las determinaciones legales vigentes, se considere que impidan o dificulten la viabilidad del futuro plan. Asimismo podrá acordarse también la suspensión de la aprobación de aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que se considere que impidan o dificulten la viabilidad del futuro plan, excepto cuando en su tramitación haya finalizado el periodo de información pública.

El acuerdo de suspensión a que se refiere el párrafo anterior deberá incorporar un informe favorable de la Comisión de Coordinación de Política Territorial sobre el alcance y los efectos de la suspensión y su adecuación al modelo territorial fijado en las Directrices de

Ordenación Territorial. El informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes. Transcurrido este plazo este informe se entenderá favorable.

La suspensión prevista en los párrafos precedentes regirá hasta la aprobación definitiva del plan territorial insular o, en todo caso, por un periodo máximo de dos años. En cualquier caso, podrán concederse aquellas licencias y autorizaciones que, además de cumplir con las determinaciones legales vigentes, cumplan también con las establecidas en el plan.

c) Acordada la aprobación inicial, el plan debe someterse a información pública por un periodo mínimo de dos meses, mediante la publicación de los anuncios correspondientes en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y, como mínimo, en uno de los periódicos de mayor circulación de la isla.

d) En un plazo igual, debe solicitarse informe, con relación al ámbito de las competencias respectivas, al Gobierno de las Illes Balears, a todos los Ayuntamientos de la isla afectada y a la Delegación del Gobierno en la comunidad autónoma. También pueden ser consultados los organismos y las entidades de carácter supramunicipal cuyo parecer se considere relevante.

e) Cuando se observen discrepancias substanciales entre el contenido del plan y las objeciones formuladas por las administraciones públicas, se abrirá un periodo de consulta entre estas administraciones para resolver las diferencias manifestadas.

f) Finalizada la consulta, se puede disponer de un nuevo periodo de información y de consulta de la misma duración que el anterior si, como consecuencia de las alegaciones y de los informes recibidos, o por acuerdo propio, se han introducido modificaciones substanciales respecto de la redacción inicial.

El acuerdo en el que se disponga el nuevo periodo de información pública deberá revisar el alcance y los efectos de la suspensión a que se refiere la letra b), debiendo incorporar a tal efecto un nuevo informe favorable de la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

g) Una vez redactado el texto definitivo del plan, el Pleno del Consejo Insular, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, debe aprobarlo. El informe deberá ser emitido en un plazo máximo de un mes.

2. Para la revisión de los planes territoriales insulares debe seguirse el mismo procedimiento que para su elaboración y aprobación. Sin perjuicio de lo que dispone el párrafo anterior, cuando sean modificaciones que no signifiquen reconsiderar el instrumento de ordenación en su globalidad, los plazos de información pública y emisión de informes pueden reducirse a un mes. En estos casos, sólo deberán ser consultadas las administraciones públicas afectadas.

Téngase en cuenta la disposición derogatoria única del Decreto-ley 8/2020, de 13 de mayo. Ref. BOE-A-2020-8011, en relación con la Comisión de Coordinación de Política Territorial. Redactado conforme a la corrección de errores publicada en el BOIB núm. 107, de 13 de junio de 2020. Ref. BOIB-i-2020-90222

CAPÍTULO III

Los planes directores sectoriales

Artículo 11. *Naturaleza y clases.*

1. Los planes directores sectoriales son instrumentos de ordenación y planificación que tienen por objeto regular la incidencia territorial de las diferentes políticas sectoriales.

Estos planes se adaptarán a las previsiones de las directrices de ordenación territorial y a las de los planes territoriales insulares.

2. En base a la competencia de ordenación territorial, los planes directores sectoriales tienen como finalidad determinar las prioridades de actuación y el régimen normativo correspondiente de las diferentes políticas sectoriales. En cumplimiento de ello ordenan, según cada caso:

a) La dimensión territorial, ambiental y paisajística de la planificación sectorial.

b) La definición de estándares y normas de distribución territorial de equipamientos, de infraestructuras, de sistemas generales, de servicios y de actividades de explotación de recursos.

c) También contendrán una estimación o distribución territorializada de los recursos disponibles, de las necesidades existentes, de los déficits o superávits detectados y de las medidas correctoras a adoptar.

3. Los planes directores sectoriales serán elaborados y aprobados por los consejos insulares en el marco de sus competencias y en el ámbito territorial respectivo respetando o desarrollando las previsiones del plan territorial insular correspondiente.

4. Los planes directores sectoriales no atribuidos a los consejos insulares serán elaborados y aprobados por el Gobierno de las Illes Balears y, según corresponda en cada caso, pueden afectar a un ámbito insular o suprainsular.

Artículo 12. *Contenido.*

Los instrumentos regulados en este capítulo deben ajustarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial y deben contener los documentos escritos y gráficos necesarios para reflejar como mínimo los siguientes contenidos:

a) Definición de los objetivos que se persiguen con el plan.

b) Análisis de los aspectos sectoriales a los cuales se refiere el plan y formulación de un diagnóstico de eficacia en relación con el sistema general de asentamientos humanos, con la actividad económica y con el medio ambiente y los recursos naturales.

c) Articulación con los planes territoriales insulares y con el planeamiento municipal existente, con determinación expresa de las vinculaciones que se creen.

d) Justificación y definición del esquema general de las infraestructuras, las obras, las instalaciones y los servicios que se prevean, teniendo en cuenta la incidencia ambiental.

e) Fijación de las características técnicas generales que deben aplicarse, debidamente clasificadas, en su caso, al llegar a la fase de proyecto de obra.

f) Relación y localización de las obras y actuaciones integradas en el plan.

g) Estudio económico-financiero que valore las obras y las actuaciones y establezca los recursos directos e indirectos con los que se pretenden financiar.

h) Fijación de los sistemas de ejecución, de las prioridades y de la programación de las actuaciones.

i) Medidas de apoyo encaminadas a promover las actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos señalados.

j) Medidas encaminadas a minimizar el impacto de las infraestructuras sobre el medio y a conseguir un uso sostenible de los recursos naturales.

Artículo 13. *Procedimiento de elaboración.*

1. Para la tramitación de los planes directores sectoriales elaborados por un Consejo Insular, debe seguirse el siguiente procedimiento:

a) El procedimiento debe iniciarse por el órgano competente de acuerdo con el reglamento orgánico de cada Consejo Insular.

b) La aprobación inicial corresponde al Pleno del Consejo Insular.

c) Acordada la aprobación inicial, el plan debe someterse a información pública y a consulta de las administraciones interesadas, en los mismos términos previstos para la tramitación de los planes territoriales insulares.

d) Una vez redactado el texto definitivo del plan, será aprobado por el Pleno del Consejo Insular, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

2. Para la tramitación de los planes directores sectoriales elaborados por el Gobierno de las Illes Balears, debe seguirse el siguiente procedimiento:

a) La iniciación del procedimiento corresponde a la consejería competente en la materia objeto de ordenación.

b) La aprobación inicial corresponde a la consejería competente en la materia objeto del plan.

c) Acordada la aprobación inicial, el plan debe someterse a información pública y a consulta de las administraciones interesadas, en los mismos términos previstos para la tramitación de los planes territoriales insulares.

d) El texto definitivo del plan debe ser elevado, por la Consejería competente, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, al Consejo de Gobierno para que lo apruebe por decreto.

3. Para la revisión y modificación de los planes directores sectoriales, será de aplicación lo que prevé el apartado 2 del artículo 10.

4. Simultáneamente a los acuerdo de aprobación inicial previstos en este artículo se acordará la suspensión del otorgamiento de licencias y autorizaciones así como la de la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico en los mismos términos previstos para la tramitación de los planes territoriales insulares.

5. Los informes de la Comisión de Coordinación de Política Territorial a que hace referencia este artículo deberán ser emitidos en el plazo máximo de un mes.

Téngase en cuenta la disposición derogatoria única del Decreto-ley 8/2020, de 13 de mayo. Ref. BOE-A-2020-8011, en relación con la Comisión de Coordinación de Política Territorial. Redactado conforme a la corrección de errores publicada en el BOIB núm. 107, de 13 de junio de 2020. Ref. BOIB-i-2020-90222

CAPÍTULO III BIS.

Planes especiales de ordenación territorial.

Artículo 13 bis. *Naturaleza.*

1. Los planes especiales de ordenación territorial son instrumentos de desarrollo de detalle de las determinaciones de los planes territoriales insulares y de los planes directores sectoriales, como también instrumentos de planeamiento autónomo, siempre que expresamente así lo prevea una normativa sectorial. En todo caso, los planes especiales de ordenación territorial autónomos justificarán su coherencia con la normativa sectorial que desarrollan.

2. Los planes especiales de ordenación territorial serán aprobados por la administración competente en ordenación del territorio y prevalecen sobre el ordenamiento urbanístico. La aprobación definitiva de estos instrumentos recae en el pleno de los consejos insulares con el informe previo de la comisión insular de ordenación territorial y urbanismo correspondiente.

Artículo 13 ter. *Contenido.*

1. Los planes especiales de ordenación territorial ajustarán su contenido de conformidad con la naturaleza y el alcance temático que ordenen y contendrán los documentos escritos y gráficos necesarios para ordenar de manera efectiva la materia que traten.

2. Los planes especiales de ordenación territorial contendrán, como mínimo:

a) Definición de los objetivos que persigue el plan especial, señalando la normativa de la que emanan dichos objetivos.

b) Memoria que incorpore un análisis y una diagnosis justificativa y de propuesta.

c) Normativa de la ordenación.

d) Planos informativos y normativos de ordenación.

e) Documentación ambiental prevista en la legislación de evaluación ambiental que le es de aplicación.

f) Estudio económico y financiero.

Artículo 13 quáter. *Procedimiento.*

1. Sin perjuicio de las especialidades propias previstas en la legislación sectorial estatal, para tramitar los planes especiales de ordenación territorial que elaboran los consejos insulares hay que seguir el siguiente procedimiento:

a) La iniciación corresponde al órgano competente en materia de ordenación territorial, de conformidad con lo que dispone el reglamento orgánico de cada consejo insular.
b) La aprobación inicial corresponde al pleno del consejo insular.
c) La propuesta de plan especial se someterá a información pública por un periodo no inferior a dos meses, mediante la publicación de los anuncios correspondientes en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, la publicación telemática al portal web del consejo correspondiente y, como mínimo, en uno de los diarios de mayor circulación de la isla correspondiente. La publicación telemática incluirá tanto el anuncio de apertura del trámite de información pública cómo de toda la documentación que conforma la aprobación inicial, para que pueda ser consultada por la ciudadanía durante el periodo de información pública.
d) Simultáneamente al acuerdo de aprobación inicial, se acordará la suspensión para otorgar las licencias y autorizaciones que, a pesar de cumplir las determinaciones legales vigentes, se considera que impiden o dificultan la viabilidad del futuro plan. Así mismo, se acordará también suspender la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que se considera que impiden o dificultan la viabilidad del futuro plan, salvo en el caso de que estos instrumentos hayan finalizado el periodo de información pública. Esta suspensión tendrá, como máximo, una duración total de tres años.
e) Simultáneamente en el periodo de información pública, y durante el mismo plazo, se solicitará un informe en relación con el ámbito de las competencias respectivas, al Gobierno de las Illes Balears, a los ayuntamientos afectados y a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial.
f) Una vez redactado el texto definitivo del plan especial, se someterá a informe de la comisión insular de ordenación territorial y de urbanismo correspondiente, que elevará al pleno del consejo insular la propuesta de aprobación definitiva.

2. La evaluación ambiental de los planes especiales de ordenación territorial se realizará de conformidad con lo que prevé la legislación correspondiente.

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes

Artículo 14. *Relaciones entre los instrumentos de ordenación.*

1. Los planes territoriales insulares y los planes directores sectoriales no pueden contradecir las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial.
2. Los planes directores sectoriales que elaboren y aprueben los Consejos Insulares deben ajustarse, además, a lo que disponga el plan territorial insular respectivo.
3. Los planes territoriales insulares y los planes directores sectoriales aprobados por el Gobierno de las Illes Balears tienen el mismo rango. No obstante, en caso de conflicto, prevalecerán las determinaciones del plan que tenga un carácter más específico por razón de la materia, de acuerdo con esta Ley.

Artículo 15. *Vinculación al planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley son vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico en todos aquellos aspectos en que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal.
2. El planeamiento urbanístico debe adaptarse a las determinaciones fijadas en los instrumentos de ordenación territorial cuando, a través de la revisión, el municipio ejerza de forma plena la potestad de ordenación, sin perjuicio de que aquellas determinaciones se integren, por razón de su prevalencia, dentro de la ordenación urbanística vigente.
3. La superación de los plazos fijados en los instrumentos de ordenación territorial para la adaptación del planeamiento urbanístico sólo puede tener el efecto de legitimar la

subrogación del consejo insular en el ejercicio de las competencias municipales para hacer su redacción y tramitación.

Artículo 15 bis. *Integración ambiental de los instrumentos de ordenación territorial.*

Los instrumentos de ordenación territorial que regula esta ley integrarán el componente medioambiental en el procedimiento de preparación, elaboración, tramitación, aprobación y seguimiento del plan, en los términos que establece la legislación de evaluación ambiental.

Artículo 16. *Declaración de utilidad pública.*

La aprobación de cualquier instrumento de ordenación regulado en esta Ley lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras, de las instalaciones y de los servicios que se hayan previsto de manera concreta, a los efectos de aquello que prevé la legislación sobre expropiación forzosa.

Artículo 17. *Las normas territoriales cautelares.*

1. Simultáneamente o con posterioridad al acto de iniciación del procedimiento de formulación de un instrumento de ordenación territorial, o de revisión o modificación, el órgano competente para dictarlo puede apreciar motivadamente la necesidad de elaborar una norma territorial cautelar, y definir su ámbito, su finalidad y su contenido básico. Esta norma regirá hasta la aprobación inicial del instrumento de ordenación correspondiente, excepto en el caso de las Directrices de Ordenación Territorial que regirán hasta su entrada en vigor.

2. Para la elaboración de las normas territoriales cautelares deben seguirse los siguientes trámites:

a) La aprobación inicial corresponde al mismo órgano que sea competente para aprobar inicialmente el instrumento de ordenación correspondiente. No obstante, para la aprobación inicial de las normas territoriales cautelares previas a las Directrices de Ordenación Territorial el órgano competente es el Consejo de Gobierno.

b) Con la aprobación inicial se abrirá un plazo de información pública no inferior a veinte días para formular alegaciones, por lo cual deben publicarse los anuncios correspondientes en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en uno de los periódicos de mayor circulación de las islas afectadas. Al mismo tiempo se solicitará informe a los Ayuntamientos y a los Consejos Insulares, en el caso en que las normas territoriales cautelares sean elaboradas por el Gobierno de las Illes Balears, y a éste, en el caso que la iniciativa sea de un Consejo Insular. El informe será emitido en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud.

c) Una vez estudiados las alegaciones y los informes emitidos, el mismo órgano que aprobó inicialmente la norma territorial cautelar la aprobará definitivamente en el plazo máximo de seis meses, contadores desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales la aprobación no producirá ningún efecto.

3. La aprobación inicial de las normas territoriales cautelares significa la suspensión del otorgamiento de licencias y de autorizaciones para todas aquellas actuaciones que no se ajusten a sus determinaciones.

4. La entrada en vigor de la norma territorial cautelar vincula provisionalmente los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en caso de conflicto, prevalece sobre éstos.

5. Sin perjuicio de lo que se dispone en este artículo, la vigencia de las normas territoriales cautelares previas a las Directrices de Ordenación Territorial no debe superar los cinco años. Este plazo será de tres años para las normas territoriales cautelares previas a la aprobación de planes territoriales insulares y de planes directores sectoriales o a la modificación de cualquier instrumento de ordenación territorial.

Disposición adicional primera.

De acuerdo con la legislación estatal, la acción para exigir ante los órganos administrativos y los tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa el cumplimiento de lo que disponen esta Ley y los instrumentos de ordenación que se regulan en ella, es pública.

Disposición adicional segunda.

El Consejo Insular de Ibiza y Formentera debe elaborar un plan territorial insular para la ordenación conjunta de ambas islas, pero ha de diferir en el planeamiento municipal de Formentera la regulación de aquellos elementos respecto de los cuales no se considere necesario un tratamiento común para los dos territorios insulares.

Disposición adicional tercera.

(Derogado)

Disposición adicional cuarta.

Las referencias contenidas en normas vigentes a los planes territoriales parciales, regulados en la Ley 8/1987, de 1 de abril, deberán entenderse hechas a los planes territoriales insulares regulados en la presente Ley.

Disposición transitoria primera.

Las administraciones competentes deben adecuar a las previsiones de esta Ley la tramitación de los procedimientos de elaboración, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación territorial que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de esta disposición legal.

Disposición transitoria segunda.

No obstante lo previsto en el artículo 17 de esta Ley, las Normas territoriales cautelares aprobadas antes de su entrada en vigor seguirán produciendo sus efectos hasta la entrada en vigor del instrumento de ordenación correspondiente.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas todas las disposiciones de rango igual o inferior que contradigan lo que se dispone en esta Ley y, particularmente, la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares.

Disposición final primera.

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para que dicte las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y la aplicación de esta Ley.

Disposición final segunda.

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

§ 7

Ley 2/2001, de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Ordenación del Territorio

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 32, de 15 de marzo de 2001
«BOE» núm. 86, de 10 de abril de 2001
Última modificación: 20 de octubre de 2020
Referencia: BOE-A-2001-7024

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ordenación del territorio, es decir, la delimitación normativa de los usos y actividades que deben desarrollarse en un espacio concreto es, en el archipiélago balear, una de las funciones de los poderes públicos con más trascendencia social, con la que se pretende configurar un modelo territorial integral y coherente, respetuoso con las diferentes características de cada isla.

Desde una perspectiva jurídica, la ordenación del territorio se sitúa en el vértice superior de la política territorial y urbanística. Ésta tiene una estructura piramidal, que parte de una visión superior, general y directiva, y va descendiendo hasta determinar y programar, de una forma muy precisa, la actuación de las diversas administraciones públicas, así como los derechos y los deberes de los particulares afectados. Dicha estructura conceptual tiene su principal manifestación en el ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma, en la Ley de ordenación territorial, texto al que corresponde determinar, además, el papel del conjunto de instituciones y entes públicos que ejercen competencias en esta materia.

En el estado actual de la evolución de nuestro sistema administrativo es necesario adecuar las políticas territoriales a la posición cada vez más relevante de los Consejos Insulares. La potenciación de un modelo descentralizado que permita una gestión autónoma de los intereses propios de cada isla, realizada, además, desde una administración más próxima a los ciudadanos, debe quedar reflejada en la atribución de competencias de elaboración y aprobación de determinados instrumentos de ordenación territorial, sin perjuicio de las funciones coordinadoras de las instancias autonómicas.

En consecuencia, y de acuerdo con lo que se prevé en el artículo 39.8 del Estatuto de Autonomía, que establece la posibilidad de que los Consejos Insulares puedan asumir la función ejecutiva y de gestión en la ordenación del territorio, se transfiere a estos entes, en primer lugar, la competencia en la elaboración y aprobación de los planes territoriales insulares, es decir, de los instrumentos que han de configurar de manera decisiva la

estructura territorial básica de cada isla. En segundo lugar, es objeto de transferencia la competencia en la elaboración y aprobación de determinados planes directores sectoriales de ámbito insular y de las normas territoriales cautelares y previas a la redacción de los planes de competencia insular. Finalmente, la transferencia se completa con algunas facultades de carácter ejecutivo que conviene atribuir a los entes insulares en consonancia con los planteamientos descentralizadores de la nueva legislación de ordenación territorial.

Todo ello debe hacer posible que las instituciones propias de cada isla puedan desarrollar, en el ámbito respectivo, un modelo territorial propio, sin perjuicio de la posición que, de acuerdo con el texto estatutario, corresponde al Gobierno y a la Administración de la Comunidad Autónoma. A estas instancias se reservan, en consecuencia, determinadas facultades normativas y ejecutivas, entre las cuales ocupa un lugar destacado la redacción de las directrices de ordenación territorial, mediante las que se garantizan los intereses públicos de carácter suprainsular y se dotan de coherencia las políticas territoriales que han de ser aplicadas por los Consejos Insulares.

Artículo 1.

De acuerdo con el artículo 39 del Estatuto de Autonomía, por esta Ley se atribuyen a los Consejos Insulares de Mallorca, de Menorca y de Eivissa y Formentera, con el carácter de propias, y en el marco de lo que dispone la legislación de ordenación territorial, las siguientes competencias:

1. Las relativas a la elaboración y aprobación de los planes territoriales insulares.

2. Las relativas a la elaboración y aprobación de los siguientes instrumentos de ordenación, en el ámbito insular correspondiente:

a) Plan director sectorial de canteras.
b) Plan director sectorial de prevención y gestión de residuos no peligrosos.
c) Plan director sectorial de ordenación de la oferta turística.
d) Plan director sectorial de equipamientos comerciales.
e) Plan director sectorial de campos de golf.

3. Las relativas a la elaboración y aprobación de otros planes directores sectoriales de ámbito insular cuando así lo prevean las correspondientes leyes atributivas de competencias.

4. Las relativas a la elaboración y aprobación de las normas territoriales cautelares que hayan de preceder la formulación, la revisión o la modificación de los instrumentos de ordenación territorial que corresponde aprobar a los Consejos Insulares.

5. Las de carácter ejecutivo que la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, atribuye al Gobierno de las Illes Balears, en los siguientes casos y condiciones:

a) La aprobación, por causas justificadas y con audiencia previa de la Comisión de Coordinación de Política Territorial de la modificación de los porcentajes establecidos en el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta, para uno o más municipios del ámbito insular respectivo.

b) La aprobación relativa al cumplimiento de las condiciones para el mantenimiento de la clasificación urbanística de los terrenos a los que hace referencia el apartado 1 de la disposición transitoria sexta, en cuyo caso no es necesario el informe de la Comisión Insular de Urbanismo a que se refiere la citada disposición.

c) Las facultades establecidas en la disposición transitoria séptima.

d) La delimitación de las zonas definidas por las proyecciones ortogonales en las condiciones establecidas en la disposición transitoria duodécima, sin necesidad de propuesta previa.

6. El otorgamiento de autorizaciones referidas a obras, instalaciones y actividades permitidas en la zona de servidumbre de protección prevista en la legislación de costas, siempre que deban producirse en terrenos clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable, o una categoría equivalente, así como el ejercicio de la función inspectora y de la potestad sancionadora inherentes a esta actuación.

Artículo 2.

En los procedimientos de delimitación del dominio público previstos en la legislación de costas, los informes que la Administración de la Comunidad Autónoma emita deben ir precedidos de la consulta al Consejo Insular respectivo, por un plazo de quince días, cuando la delimitación afecte a terrenos clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable o una categoría equivalente.

Artículo 3.

1. En el ejercicio de las competencias atribuidas por esta Ley, los Consejos Insulares han de ajustar su funcionamiento al régimen jurídico derivado de la Ley de Consejos Insulares y de la legislación sectorial que le sea aplicable.
2. Las facultades incluidas en los números 1, 2, 3 y 4 del artículo 1 debe ejercerlas el pleno del Consejo Insular.
3. Los Consejos Insulares disponen de potestad reglamentaria para regular la organización administrativa inherente a las funciones objeto de transferencia.

Artículo 4.

1. El ejercicio de las competencias atribuidas a los Consejos Insulares en relación con el otorgamiento de las autorizaciones a que hace referencia el número 6 del artículo 1, se puede delegar a los municipios en los términos que prevé este artículo, de acuerdo con la legislación de régimen local.
2. La delegación ha de ser acordada por el pleno del Consejo Insular, a solicitud de los municipios interesados, los cuales han de acreditar en todo caso que disponen de la capacidad técnica y de gestión adecuada para el ejercicio de la competencia. La efectividad de la delegación requiere la aceptación del municipio interesado y la publicación del correspondiente acuerdo en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».
3. De acuerdo con la legislación de régimen local, y en los términos de sus reglamentos orgánicos, los Consejos Insulares ejercen las facultades de dirección, coordinación, supervisión, inspección, y cualquier otra sobre la actuación municipal, que sean inherentes a la delegación de competencias. Particularmente, los ayuntamientos, en relación con el ejercicio de las competencias delegadas, deben:

a) Remitir al Consejo Insular delegante, en el plazo de diez días, una copia de las resoluciones dictadas y de los informes emitidos.
b) Atender adecuadamente las solicitudes de información que formule el Consejo Insular delegante.

4. La revocación de la delegación debe acordarla motivadamente el pleno del Consejo Insular, en los términos y en los casos previstos en la legislación de régimen local.
5. Los actos municipales dictados en ejercicio de las competencias previstas en este artículo son impugnables en el plazo de un mes ante el órgano competente del Consejo Insular.

Artículo 5.

Corresponde al Gobierno y a la Administración de la Comunidad Autónoma, en relación con las competencias atribuidas:

1. El ejercicio de la potestad reglamentaria externa en desarrollo de la legislación de ordenación territorial.
2. La emisión de informes preceptivos en la elaboración de los instrumentos de ordenación territorial citados en el artículo 1.
3. La elaboración y aprobación de los planes directores sectoriales, previstos en las directrices de ordenación territorial, cuando ello no corresponda a los Consejos Insulares.
4. La emisión de informes previos a las autorizaciones a que se refiere el número 6 del artículo 1, cuando afecten a bienes integrantes del patrimonio de la Comunidad Autónoma y a puertos deportivos de refugio o no, calificados de interés general.

5. La elaboración y aprobación de los instrumentos para la ordenación del litoral prevista en la legislación de costas, por lo que se refiere a la zona de dominio público marítimo-terrestre. Fuera de dicho ámbito, estos instrumentos sólo pueden contener las medidas necesarias para asegurar la funcionalidad de los usos ordenados.

6. La intervención del órgano ambiental en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica a que se deberán sujetar los instrumentos de ordenación territorial, de conformidad con la normativa vigente en el ámbito de la comunidad autónoma.

Artículo 6.

1. **(Derogado)**

2. Las administraciones competentes han de adoptar las medidas necesarias para hacer efectiva la participación del resto de administraciones territoriales de las Illes Balears en los procedimientos de elaboración de disposiciones de carácter general, incluyendo los instrumentos de ordenación legalmente previstos.

3. Sin perjuicio de lo que prevé el apartado primero, el Gobierno de las Illes Balears y los Consejos Insulares han de acordar, en relación con las materias objeto de transferencia, los mecanismos de cooperación técnica, jurídica, económica y de información mutua que consideren adecuados.

Artículo 7.

1. El coste efectivo anual inherente al ejercicio de las competencias atribuidas por esta Ley es de ciento diecisiete millones ochocientas sesenta y seis mil novecientas ocho pesetas (117.866.908 pesetas) del año 2000.

2. El coste efectivo ha de experimentar las variaciones en función de las remuneraciones concretas que afecten al personal respecto al capítulo I y de la tasa de variación interanual que experimente el índice de precios al consumo en cuanto a los demás capítulos.

3. La cuantificación del coste efectivo responde a las siguientes valoraciones:

Consejo Insular de Mallorca

Ordenación del territorio:

Capítulo I: 18.185.813.
Capítulo II: 6.056.562.
Capítulo VI: 23.481.035.

Ordenación del litoral:

Capítulo I: 22.916.027.
Capítulo II: 2.662.475.

Total: 73.301.912.
Porcentaje sobre el total del coste efectivo: 62,2 por 100.

Consejo Insular de Menorca

Ordenación del territorio:

Capítulo I: 10.652.542.
Capítulo II: 725.332.
Capítulo VI: 3.399.239.

Ordenación del litoral:

Capítulo I: 6.437.712.
Capítulo II: 613.095.

Total: 21.827.920.
Porcentaje sobre el total del coste efectivo: 18,5 por 100.

Consejo Insular de Eivissa y Formentera

Ordenación del territorio:

Capítulo I: 10.723.353.
Capítulo II: 815.528.
Capítulo VI: 4.054.683.

Ordenación del litoral:

Capítulo I: 6.536.836.
Capítulo II: 606.676.

Total: 22.737.076.
Porcentaje sobre el total del coste efectivo: 19,3 por 100.

El desglose del coste efectivo en costes directos y costes indirectos es el que figura en el anexo II de esta Ley.

4. Dado que hay ingresos afectados a los servicios transferidos a los Consejos Insulares, el coste efectivo indicado para cada ente insular debe minorarse en el importe correspondiente a la recaudación anual líquida por estos conceptos, con la finalidad de obtener una carga asumida neta, según el siguiente detalle:

Consejo Insular de Mallorca

Coste efectivo: 73.301.912.
Ingresos afectos al traspaso: 15.738.737.
Carga asumida neta: 57.563.175.

Consejo Insular de Menorca

Coste efectivo: 21.827.920.
Ingresos afectos al traspaso: 4.066.408.
Carga asumida neta: 17.761.512.

Consejo Insular de Eivissa y Formentera

Coste efectivo: 22.737.076.
Ingresos afectos al traspaso: 4.226.454.
Carga asumida neta: 18.510.622.

Artículo 8.

Se transfieren a los Consejos Insulares los medios personales que se especifican en el anexo I de esta Ley.

Artículo 9.

1. La atribución de competencias objeto de esta Ley no comporta el traspaso de bienes inmuebles.

2. El inventario concreto de los bienes muebles que se ponen a disposición de los Consejos Insulares, se debe especificar en el acta de libramiento, que han de formalizar los presidentes de los Consejos Insulares y el Consejero competente en materia de patrimonio.

Disposición adicional primera.

1. Para el período 2000-2003, el Gobierno de las Illes Balears facilitará a los Consejos Insulares, mediante los convenios correspondientes, recursos económicos para la elaboración de los instrumentos de ordenación territorial a que hacen referencia los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, y de los planes que deban aprobarse en desarrollo de éstos.

2. Las aportaciones económicas hechas a favor de los Consejos Insulares, de acuerdo con los convenios a que hace referencia el apartado anterior, no se entienden incluidas en el

coste efectivo indicado en el artículo 7 de esta Ley, y no podrán superar los límites consignados en las leyes anuales de presupuestos generales a dicho efecto.

Disposición adicional segunda.

El Gobierno de las Illes Balears y los Consejos Insulares de Mallorca, de Menorca y de Eivissa y Formentera han de constituir una comisión paritaria encargada de instrumentar el traspaso de funciones y servicios que exige la aplicación de esta Ley.

Disposición adicional tercera.

A partir de la fecha de efectividad de la transferencia de competencias, los Consejos Insulares quedan subrogados en los derechos y las obligaciones de la Administración de la Comunidad Autónoma en las materias que son objeto de esta Ley.

Disposición adicional cuarta.

Los funcionarios y el personal laboral de la Administración de la Comunidad Autónoma que sean transferidos en cumplimiento de esta Ley, mantendrán los derechos que les corresponden, incluido el de participar en los concursos de traslado que convoque dicha administración, en igualdad de condiciones que los demás miembros de la misma categoría o del mismo cuerpo.

Disposición adicional quinta.

Es gratuita la publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» de los anuncios, los acuerdos y otros documentos exigidos por el ordenamiento jurídico, como consecuencia del ejercicio, por parte de los Consejos Insulares, de las competencias atribuidas por esta Ley.

Disposición transitoria primera.

1. Las Administraciones competentes han de adecuar a las previsiones de esta Ley la tramitación de los procedimientos relativos a los instrumentos de ordenación territorial que se hayan iniciado antes de la fecha de efectividad de la atribución de competencias.

2. Cuando la Administración que haya iniciado la tramitación a que se refiere el apartado anterior no sea la competente para la aprobación del instrumento de ordenación de que se trate, según esta Ley, debe suspender las actuaciones y debe adoptar las medidas necesarias para que la administración que tenga atribuidas las competencias pueda continuar la tramitación del procedimiento y conservar las actuaciones realizadas validamente.

3. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma la resolución de los procedimientos relativos al ejercicio de las competencias citadas en los números 5 y 6 del artículo 1, siempre que se hayan iniciado con anterioridad a la fecha de efectividad de la atribución de competencias.

4. Corresponde igualmente a la Administración de la Comunidad Autónoma la competencia para resolver los recursos administrativos interpuestos contra los actos y los acuerdos dictados por sus órganos antes de la fecha de efectividad de la atribución de competencias, aunque la interposición del recurso sea posterior a dicha atribución.

Disposición transitoria segunda.

Hasta que no se apruebe la modificación del reglamento orgánico de cada Consejo Insular, las competencias a que se refieren los números 5 y 6 del artículo 1 han de ser ejercidas por la Comisión Insular de Urbanismo correspondiente.

Disposición transitoria tercera.

Hasta la entrada en vigor de las correspondientes ordenanzas fiscales, los Consejos Insulares aplicarán la normativa de la Comunidad Autónoma reguladora de las tasas y de los precios públicos inherentes al ejercicio de las competencias transferidas mediante esta Ley.

Disposición final primera.

Se fija como fecha para la efectividad de la atribución de competencias que esta Ley establece el día 31 de marzo de 2001.

Disposición final segunda.

1. Se faculta al Gobierno de las Illes Balears para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de esta Ley.
2. Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de haberse publicado en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

ANEXO I

Se transfiere a los Consejos Insulares de Mallorca, de Menorca y de Eivissa y Formentera, bajo su capacidad organizativa, el siguiente personal:

1. Al Consejo Insular de Mallorca el siguiente puesto de trabajo:

Un funcionario. Cuerpo/Cat.: 2510. Cuerpo Facultativo Superior. Grado: 26. Grupo y nivel: A-28. Puesto de trabajo: Jefe de Servicio de Ordenación del Territorio. Localidad: Palma.

2. A los Consejos Insulares de Menorca y de Eivissa y Formentera no se transfiere ningún puesto de trabajo.

ANEXO II

VALORACIÓN DEL COSTE EFECTIVO DE LA ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS A LOS CONSEJOS INSULARES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Sección 17. Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

PROGRAMA 4321. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Subprograma 432101. Ordenación del territorio

Costes directos del traspaso	Distribución territorial costes directos		
	Ci Mallorca	Ci Menorca	Ci Eivisform
Capítulo I. Gastos de personal	14.478.067	10.083.103	10.083.103
Capítulo II. Gastos corrientes	4.490.132	484.758	545.038
Capítulo VI. Inversiones reales	23.481.035	13.399.239	4.054.683
Total costes directos	42.449.234	13.967.100	14.682.824

Costes indirectos del traspaso	Distribución territorial costes indirectos		
	Ci Mallorca	Ci Menorca	Ci Eivisform
Capítulo I. Gastos de personal	3.707.746	569.439	640.250
Capítulo II. Gastos corrientes	1.566.430	240.574	270.490
Total costes indirectos	5.274.176	810.013	910.740

Total coste efectivo ordenación del territorio imputable a la sección 17

	Ci Mallorca	Ci Menorca	Ci Eivisform
Costes directos	42.449.234	13.967.100	14.682.824
Costes indirectos	5.274.176	810.013	910.740
Total	47.723.410	4.777.113	15.593.564

Sección 15. Consejería de Medio Ambiente

PROGRAMA 5141. ORDENACIÓN DEL LITORAL

Subprograma 514101. Ordenación del litoral

Costes directos del traspaso	Distribución territorial costes directos		
	Ci Mallorca	Ci Menorca	Ci Eivisform
Capítulo I. Gastos de personal	21.986.281	6.253.023	6.378.082
Capítulo II. Gastos corrientes	2.516.250	584.046	581.708
Total costes directos	24.502.531	6.837.069	6.959.790

Costes indirectos del traspaso	Distribución territorial costes indirectos		
	Ci Mallorca	Ci Menorca	Ci Eivisform
Capítulo I. Gastos de personal	929.746	184.689	158.754
Capítulo II. Gastos corrientes	146.225	29.049	24.968
Total costes indirectos	1.075.971	213.738	183.722

Total coste efectivo ordenación del territorio imputable a la sección 15

	Ci Mallorca	Ci Menorca	Ci Eivisform
Costes directos	24.502.531	6.837.069	6.959.790
Costes indirectos	1.075.971	213.738	183.722
Total	25.578.502	7.050.807	7.143.512

§ 8

Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 68, de 17 de mayo de 2008
«BOE» núm. 136, de 5 de junio de 2008
Última modificación: 6 de diciembre de 2014
Referencia: BOE-A-2008-9686

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Los poderes públicos de las Illes Balears han de tener como orientación básica el desarrollo económico y social, que no tiene que comportar una pérdida de la diversidad y la singularidad del territorio, ni de los recursos naturales y patrimoniales.

La preocupación por conseguir un desarrollo sostenible que procure el bienestar de la población y la preservación de los recursos naturales ha inspirado la aprobación de una serie de leyes y normas orientadas a este objetivo.

Por otra parte, los poderes públicos de las Illes Balears tienen que contribuir a proteger de forma efectiva los espacios naturales y las áreas rurales y a preservar el paisaje como un valor cultural y social y también como activo económico del territorio. De hecho, los valores estéticos e identitarios del paisaje toman cada vez más dimensión social y tienen que ser objeto irrenunciable de consideración pública.

Igualmente, el hecho insular es una característica fundamental para entender la realidad de las Illes Balears, y tiene que tenerse bien presente a la hora de planificar el futuro territorial, económico y ambiental. Un territorio reducido, unos recursos naturales escasos y una población cada vez más numerosa hacen evidente la necesidad de reorientar las pautas de desarrollo del territorio y evitar la ocupación de las zonas paisajísticamente más valiosas o las áreas con valores naturales y culturales incuestionables. De la misma manera tiene que fomentarse un uso eficiente del suelo y tienen que impulsarse criterios racionales de los procesos de ocupación del suelo.

II

El artículo 23 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, reformado mediante la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, dispone:

1. Toda persona tiene derecho a gozar de una vida y un medio ambiente seguro y sano. Las administraciones públicas de las Illes Balears, en el ámbito de sus competencias, protegerán el medio ambiente e impulsarán un modelo de desarrollo equitativo, territorialmente equilibrado y sostenible.

2. Los poderes públicos de la comunidad autónoma velarán por la defensa y la protección de la naturaleza, del territorio, del medio ambiente y del paisaje.

Establecerán políticas de gestión, ordenación y mejora de su calidad armonizándolas con las transformaciones que se producen por la evolución social, económica y ambiental. Asimismo, la Comunidad Autónoma cooperará con las instancias nacionales e internacionales en la evaluación y en las iniciativas relacionadas con el medio ambiente y el clima.

3. Las administraciones públicas de las Illes Balears promoverán políticas de equilibrio territorial entre las zonas costeras y las del interior.

La preocupación por el mantenimiento de un medio ambiente adecuado supone una auténtica toma de conciencia de la dimensión ambiental o ecológica, que tienen que atender los poderes públicos y que se traduce en la adopción de las medidas pertinentes para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos históricos y artísticos.

Desde una perspectiva constitucional y estatutaria, si se produce un supuesto de hecho que tiene que ser protegido, como pueden ser las construcciones o la instalación de cualquier elemento que limite el campo visual para la contemplación de los valores naturales o que rompa la armonía del paisaje, como consecuencia de una actividad humana que pretende incidir sobre la situación natural, tienen que ser los poderes públicos de las Illes Balears los que prohíban estas actuaciones.

El principio de precaución es una de las últimas herramientas que la Unión Europea dedica a la protección del medio ambiente. Este principio requiere la constatación de tres circunstancias específicas: una evaluación científica que analice el territorio, la determinación del riesgo y de las consecuencias potenciales de la inactividad de las administraciones públicas y la posibilidad de la participación de los representantes democráticos en el establecimiento de las medidas de contención de la alteración medioambiental y paisajísticas.

Este principio de precaución es uno de los fundamentos de esta ley.

III

Esta ley tiene por objeto el establecimiento de unas medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears y se configura en cinco capítulos, dos disposiciones adicionales, una transitoria, una amplia derogatoria y dos finales.

El capítulo I regula las categorías del suelo, las reservas para vivienda protegida y la cesión de terrenos como consecuencia de las acciones de transformación urbanística y uso del suelo.

Dado que las Illes Balears no disponen todavía de una normativa autonómica reguladora del régimen del suelo, es necesario establecer los conceptos de suelo urbano (distinguiendo entre el consolidado y el no consolidado), los servicios urbanísticos básicos y el concepto de solar, como elementos esenciales que sirven para aplicar las reservas de suelo para vivienda protegida, que son unos de los presupuestos básicos del Gobierno de las Illes Balears.

Finalmente, en este capítulo se desarrolla parcialmente la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, y se fija el porcentaje de la cesión de terrenos que tienen que ser entregados al ayuntamiento respectivo como consecuencia de una actuación de transformación urbanística.

El capítulo II fija unas determinaciones aplicables a los campos de golf, como consecuencia de la derogación íntegra de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre. Estas determinaciones tienen sus ejes principales en la prohibición de estas instalaciones deportivas en los terrenos que no lo permitan, así como la posibilidad de la denegación de la

declaración de interés general sobre la base de criterios de inoportunidad de implantación de estos usos por razones de su incidencia territorial o paisajística, la afectación a los recursos naturales, la oferta de campos de golf ya implantada en cada isla o área homogénea, así como por aplicación del principio de desarrollo sostenible.

Otro elemento importante de estas regulaciones es la prohibición de usos residenciales o de alojamientos turísticos.

Finalmente, se regula que en el procedimiento administrativo se exigirá siempre el estudio de evaluación de impacto ambiental pertinente.

El capítulo III regula unas determinadas modificaciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears. Estas modificaciones significan la ampliación del ámbito de determinadas áreas de especial protección en las islas de Mallorca y de Eivissa, dado que en los espacios que se protegen se constatan valores naturales, paisajísticos y patrimoniales que exigen su conservación y defensa.

Asimismo, dado que desde el año 1991 se han aprobado diversas normas urbanísticas y territoriales, y también en aplicación de esta ley, se han modificado la clasificación y la categoría de determinados terrenos que quedaron inicialmente excluidos en el anexo II de la Ley 1/1991, de 30 de enero, antes mencionada, y se considera necesario, por razones de seguridad jurídica, explicitar las circunstancias de aplicación a día de hoy. En particular, eso significa la modificación de terrenos de los municipios de Andratx, Banyalbufar, Valldemossa, Sóller, Escorca, Esporles y Sant Joan de Labritja.

Esta ley regula expresamente la situación peculiar y concreta de determinadas áreas de Eivissa, que requieren un tratamiento especial, con intervención de las administraciones públicas, con el fin de recuperar y preservar el entorno litoral de alto valor paisajístico y natural.

Este capítulo concreta que las disposiciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, ya citada, tienen el carácter de mínimas y podrán ser aumentadas por los planes de ordenación territorial o por los instrumentos de planeamiento general.

El capítulo IV regula la ampliación del ámbito del sistema de equipamiento comunitario sanitario del hospital de referencia de las Illes Balears. La aprobación, la adjudicación y el inicio de la ejecución del proyecto de construcción del hospital de referencia de las Illes Balears ha puesto de manifiesto la necesidad de ampliar la superficie para conseguir un entorno sanitario de calidad para el hospital, el cual incorpore un área de aislamiento vegetal, con posibles usos deportivos o accesorios de los sanitarios, y dé una solución adecuada a su integración a la estructura urbana a la vez que respete su contexto rural.

El capítulo V regula una citación en plazo a los ayuntamientos de las Illes Balears que aún no tengan aprobado su catálogo de protección del patrimonio histórico, aunque permite las posibles modificaciones o revisiones de los instrumentos de planeamiento general cuando tengan finalidades públicas.

Esta ley regula también el régimen de los actos firmes y su aplicación procedimental en las solicitudes en trámite que se refieren en las disposiciones adicional primera y transitoria.

La disposición derogatoria de esta ley cumple un de los objetivos de su promulgación al derogar, expresamente, todas y cada una de las disposiciones legales singulares que se han aprobado como consecuencia de actuaciones particulares y propias de unas circunstancias muy alejadas de un tratamiento general e igualitario para la ciudadanía.

En consecuencia, se derogan algunas modificaciones de la Ley de espacios naturales de 1991, así como las excepciones para legalizar viviendas unifamiliares en las áreas de protección territorial costeras de la isla de Eivissa; la omisión de una parte del Plan especial de protección de Es Trenc y Es Salobrar de Campos; la excepción de mantener como suelo urbanizable determinados terrenos aunque no dispusieran de proyecto de urbanización; algunas modificaciones singulares de la Ley de medidas específicas para las islas de Eivissa y Formentera en materia de ordenación territorial, urbanismo y turismo; la disposición de la Ley municipal y de régimen local de las Illes Balears sobre reservas mínimas para vivienda sujeta a régimen de protección, que ha resultado ser inaplicable; y la excepcionalidad para las obras, instalaciones, actividades y establecimientos de temporada en el litoral.

Finalmente, la ley incorpora tres anexos para visualizar el ámbito de sus modificaciones y se considera que con esta disposición legislativa, de carácter urgente, se inicia un camino

hacia un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, lo que es una de las aspiraciones básicas de la ciudadanía de las Illes Balears y de sus visitantes.

CAPÍTULO I

Categorías del suelo, reservas y cesiones de terreno

Artículos 1 a 7.

(Derogados)

Artículo 7 bis. *Suspensión de tramitaciones y licencias derivadas del planeamiento.*

(Derogado)

CAPÍTULO II

Determinaciones aplicables a los campos de golf

Artículo 8. *Regulación de las declaraciones de interés general para las instalaciones de campos de golf.*

(Derogado)

CAPÍTULO III

Modificaciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears

Artículo 9. *Modificaciones del ámbito de algunas áreas de especial protección.*

1. Se modifica el anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears:

A) En la isla de Mallorca se modifica parcialmente la cartografía de acuerdo con el anexo A de esta ley, y se amplían los ámbitos de las áreas de especial protección que se indican a continuación:

a) Número 4. La Victòria.
b) Número 8. Dunes de Son Real.
c) Número 21. Punta Negra-Cala Mitjana.
d) Número 25. Marina de Llucmajor.
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) En la isla de Eivissa se modifica parcialmente la cartografía de acuerdo con el anexo B de esta ley, y se amplían los ámbitos de las áreas de especial protección que se indican a continuación:

a) Número 2. Cap Llibrell-Cap Martinet.
b) Número 6. Cap Llentrisca-sa Talaiassa.
c) Número 7. Cala Comte-Cala Bassa.
d) Número 10. Àrees naturals dels Amunts d'Eivissa.

A partir de la entrada en vigor de esta ley, los suelos objeto de la ampliación de los ámbitos a que se refiere este punto pasan a tener la clasificación de suelo rústico, con el régimen de protección que corresponda según la categoría de suelo que se establece en la cartografía de los anexos A y B.

2. Se excluyen de la lista del apartado 1 del anexo II de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, «Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización situados totalmente o parcialmente dentro la delimitación de la Serra de Tramuntana, que se

mantienen», dado que ya ostentan la clasificación de suelo rústico por los distintos instrumentos de planeamiento o de ordenación posteriores o por esta ley, los ámbitos siguientes:

Andratx:

Plan parcial de Monport 3.ª fase (aprobación definitiva 5-4-88).

Banyalbufar:

Plan parcial 1.er sector 1.ª fase polígono T-2, Port des Canonge (aprobación definitiva 7-4-75).
Plan parcial 1.er sector 2.ª fase polígono T-2, Port des Canonge (aprobación definitiva 17-10-77).

Valldemossa:

Plan parcial sector «Chopin» (aprobación definitiva 24-3-81).

Sóller:
Sector SUP n.º 1.
Sector SUP n.º 2.
Plan parcial sector n.º 6 «Can Rul·lan» (aprobación definitiva 8-10-85).
Plan parcial sector n.º 9 «Béns d'Avall» (aprobación definitiva 27-5-87).

Escorca:

Plan parcial polígono 2, Cala Tuent (aprobación definitiva 26-7-76).
Plan parcial polígono 6, Cala Tuent (aprobación definitiva 6-3-78).

Esporles:

Plan parcial de Es Verger (aprobación definitiva 8-5-85).

3. En aplicación del artículo 9.1 de esta ley, se excluye de la lista del apartado 2 del anexo II de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears «Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización situados totalmente o parcialmente dentro la delimitación de Els Amunts de Eivissa que se mantienen», el epígrafe «Plan parcial «Benirràs» (aprobación definitiva 19-6-84)», del municipio de Sant Joan de Labritja.

4. Con el fin de proceder a la reconversión territorial y paisajística de las zonas a), c) y d) del punto 1.B anterior, se fijan las medidas siguientes:

a) En el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno de las Illes Balears y el Consejo Insular de Eivissa constituirán un consorcio de reconversión territorial y paisajística, al cual podrán adherirse los ayuntamientos afectados, que tendrá como finalidad la ordenación de estas zonas y su recuperación paisajística.

b) El Consorcio de reconversión territorial y paisajística, una vez evaluada la situación, propondrá las medidas adecuadas para compensar una posible pérdida del aprovechamiento urbanístico en terrenos calificados como área de transición por el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera; asimismo elaborará el estudio económico y financiero pertinente para la ejecución de la ordenación de cada zona y su recuperación paisajística, previa consideración del grado de consolidación del suelo reclasificado de acuerdo con las determinaciones del capítulo I de esta ley relativas al suelo urbano consolidado.

Las responsabilidades patrimoniales derivadas de la ejecución de los acuerdos del Consorcio corresponderán al Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con las condiciones que fijen los estatutos del Consorcio.

c) La selección de los terrenos se realizará, en su caso, mediante convocatoria pública.

d) El Consorcio de reconversión territorial y paisajística promoverá la tramitación de planes especiales para la ordenación de cada zona y su ejecución, de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística.

Artículo 10. *Modificación de la disposición adicional quinta.*

Se modifica la disposición adicional quinta de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, que tiene que tener la redacción siguiente:

«Disposición adicional quinta.

Las disposiciones de esta ley tienen carácter de mínimas y, en consecuencia, prevalecerán las determinaciones de los planes de ordenación territorial y de los instrumentos de planeamiento general que supongan una mayor restricción.»

CAPÍTULO IV

Ámbito del sistema de equipamiento comunitario sanitario supramunicipal

Artículo 11. *Equipamiento sanitario supramunicipal para la construcción del hospital de referencia de las Illes Balears.*

(Derogado).

CAPÍTULO V

Modificaciones de la Ley 2/2006, de 10 de marzo, de reforma de la Ley 12/1998, de patrimonio histórico de las Illes Balears

Artículo 12. *Modificación de la Ley 2/2006, de 10 de marzo.*

Se modifica el artículo único de la Ley 2/2006, de 10 de marzo, de reforma de la Ley 12/1998, de patrimonio histórico de las Illes Balears. En consecuencia, la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears, tendrá la redacción siguiente:

«Disposición transitoria tercera. Redacción de los catálogos municipales.

1. Los ayuntamientos de las Illes Balears que no tengan Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico aprobado definitivamente, dispondrán hasta el día 1 de enero del 2009 para modificar sus instrumentos de planeamiento general con la finalidad de incluir el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico.

2. En el caso de incumplirse este plazo, la formación del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico tendrá que tramitarse conjuntamente con la primera modificación o revisión del instrumento de planeamiento general que se redacte.

3. No obstante, pueden aprobarse modificaciones o revisiones de los instrumentos de planeamiento general, aunque no dispongan de Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico, cuando éstas tengan como objeto exclusivo alguna de las finalidades expresadas en el punto segundo de la disposición adicional tercera de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial.»

Disposición adicional primera. *Régimen de los actos firmes.*

No quedará alterada la eficacia de los actos administrativos firmes que se hayan dictado en aplicación de las normas que se deroguen mediante esta ley.

Disposición adicional segunda. *Cumplimiento de dotaciones mínimas.*

Los municipios de Andratx y de Santa Eulàlia del Riu, dado que quedan afectados significativamente en los estándares de zonas verdes por las disposiciones de esta ley, podrán delimitar zonas verdes equivalentes en el suelo rústico como parte del sistema general de espacios libres públicos y a los efectos del cumplimiento de las dotaciones mínimas que para este uso prevé la legislación vigente. Este uso deberá ser compatible con el régimen de protección del suelo en que se ubique y en ningún caso supondrá un cambio en la clasificación del suelo ni en su calificación.

Disposición adicional tercera.

(Derogada)

Disposición transitoria. *Aplicación procedimental de la ley en las solicitudes en trámite.*

Las solicitudes de autorizaciones y licencias administrativas que estaban en tramitación a la entrada en vigor del Decreto Ley 1/2007, de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears, se resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de dictar la resolución, siempre que éste se produzca en el plazo máximo establecido para ello. Si no fuese así, se resolverán de acuerdo con la normativa en vigor en el momento de vencimiento del plazo máximo para resolverse.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados:

1. Íntegramente la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de campos de golf.
2. El artículo 16 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
3. El apartado 2 del artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears, que añadía un apartado a la disposición transitoria sexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.
4. De la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas:

a) La disposición adicional decimoctava, que posibilitaba, excepcionalmente, la legalización de viviendas unifamiliares en las áreas de protección territorial costeras de la isla de Eivissa.
b) La disposición adicional vigésimo primera, que posibilitaba la autorización de un equipamiento y dejaba sin efecto el plan especial de protección de Es Trenc y Es Salobrar de Campos.
c) La disposición adicional vigésimo cuarta, que posibilitaba la excepción de mantener como suelo urbanizable o apto para la urbanización determinados terrenos aunque no dispusieran de proyecto de urbanización.

5. De la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las islas de Eivissa y Formentera en materia de ordenación territorial, urbanismo y turismo:

a) El apartado 1.b) del artículo 3, que exceptuaba los efectos de la aplicación del área de protección territorial costera a Eivissa y a Formentera.
b) Se suprime la mención del apartado b) del punto 2 del artículo 3.
c) El apartado 1.a) del artículo 4, que permitía la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en zonas prohibidas o no aptas para ubicar viviendas mediante la asignación de otros terrenos.
d) Los artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 íntegramente.

6. El apartado 2 del artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, sobre reservas mínimas para vivienda sujeta al régimen de protección.
7. La disposición adicional decimocuarta de la Ley 25/2006, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, que regulaba una excepcionalidad para las obras, las instalaciones, las actividades y los establecimientos de temporada en el litoral.
8. Todas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan, contradigan o sean incompatibles con lo que se dispone en esta ley.

Disposición final primera. *Proyecto de ley reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno de las Illes Balears presentará a esta cámara un proyecto de ley reguladora de la ordenación territorial y urbanística en las Illes Balears.

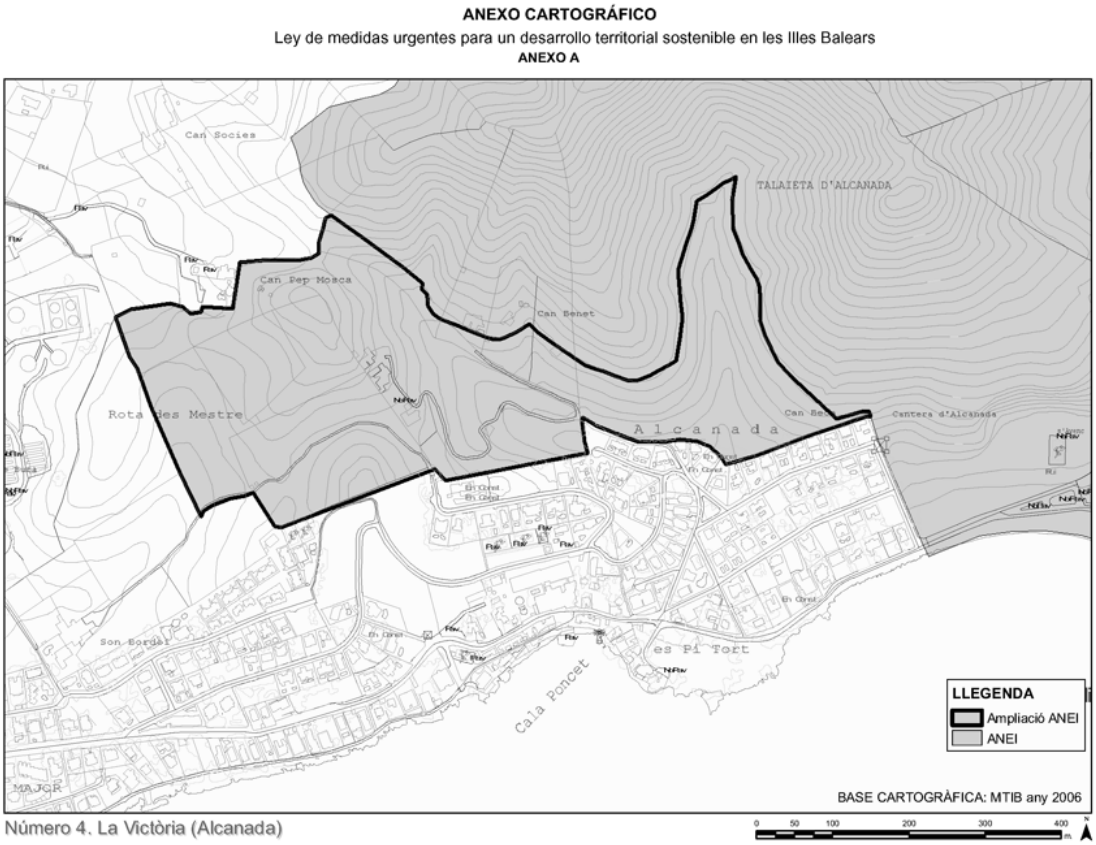
Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley entra en vigor al día siguiente de haberse publicado en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

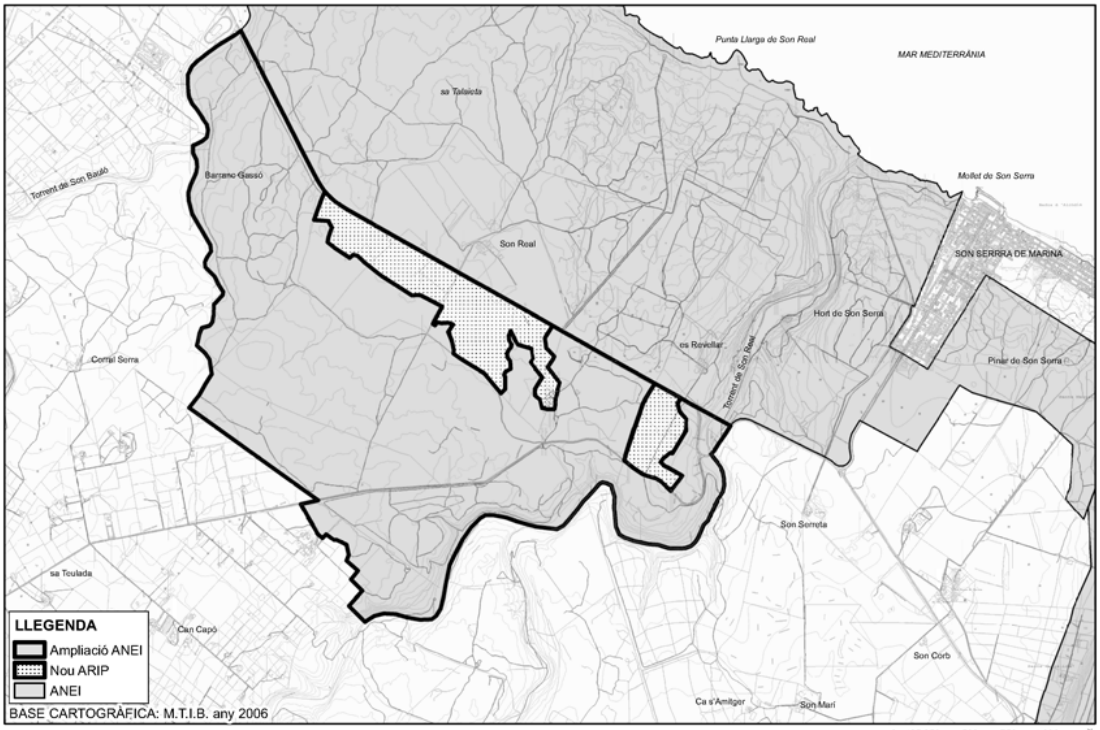
ANEXO CARTOGRÁFICO

Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en les Illes Balears

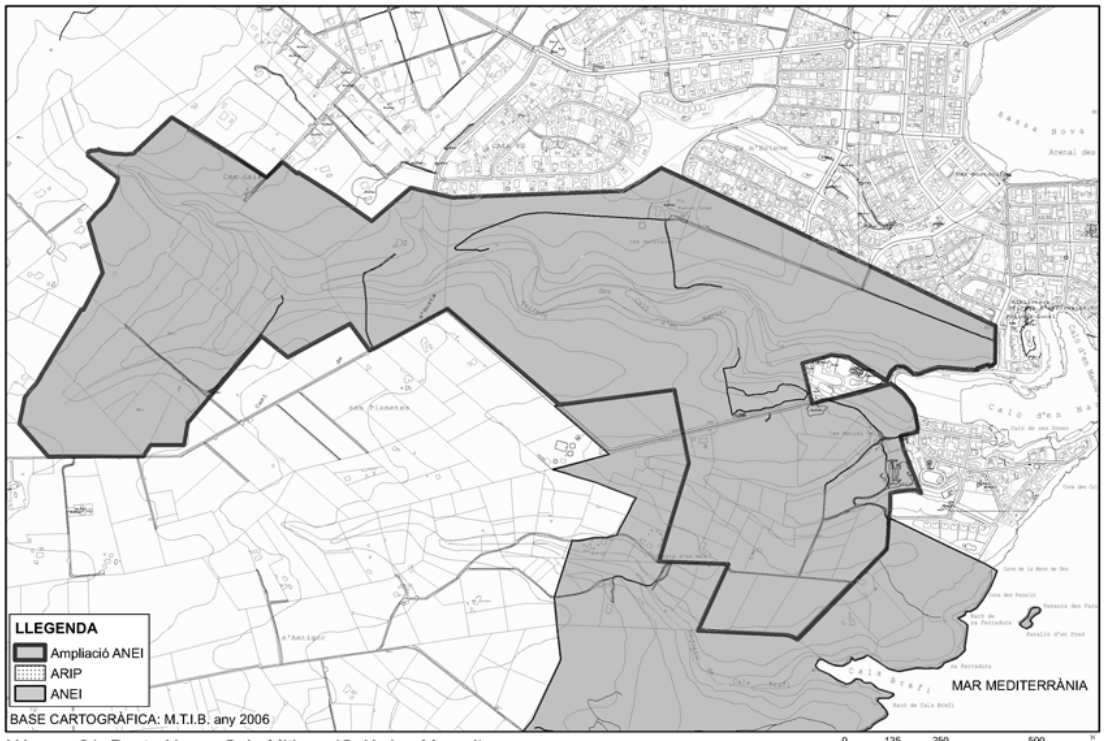
ANEXO A



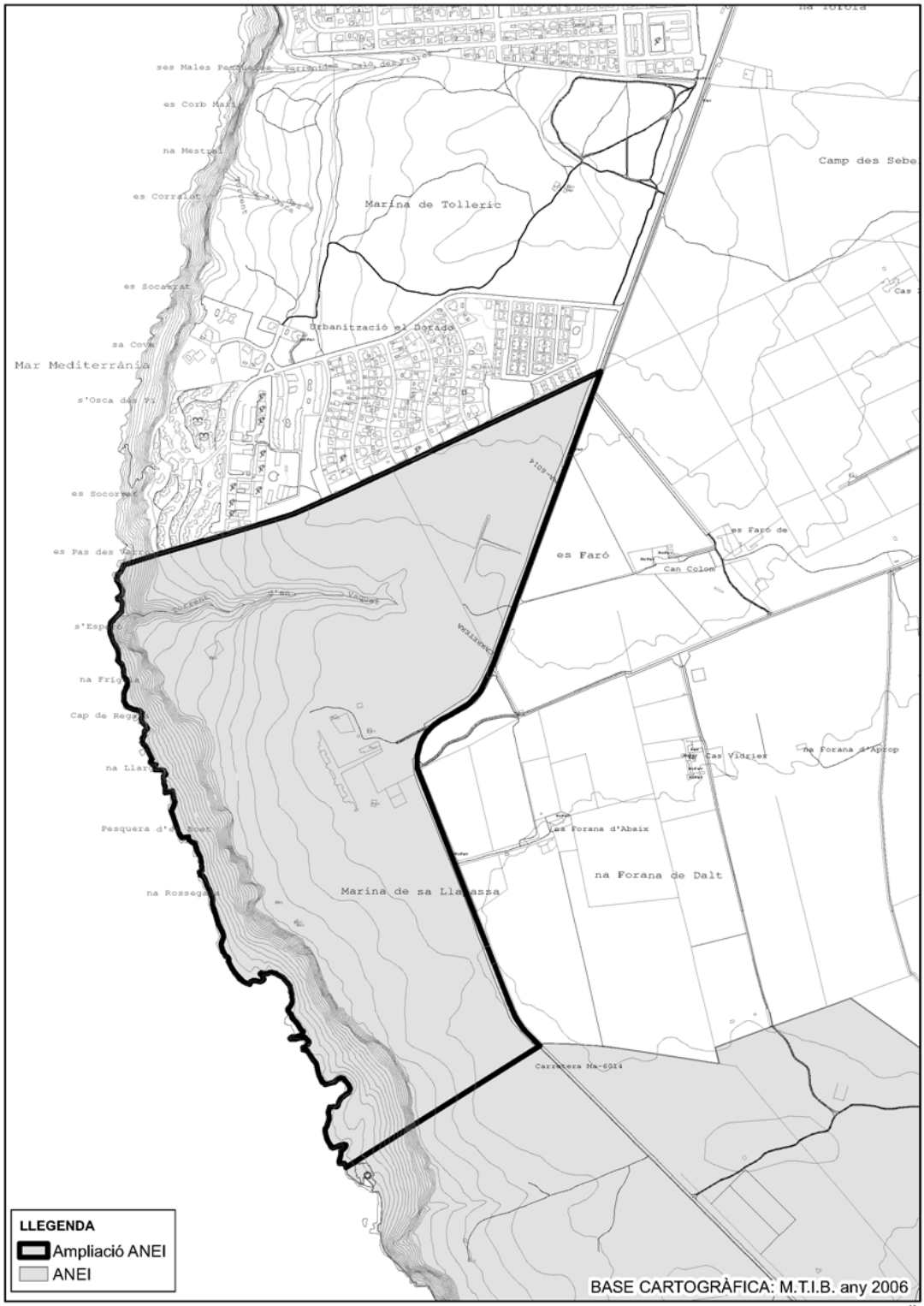
Número 4. La Victòria (Alcanada)



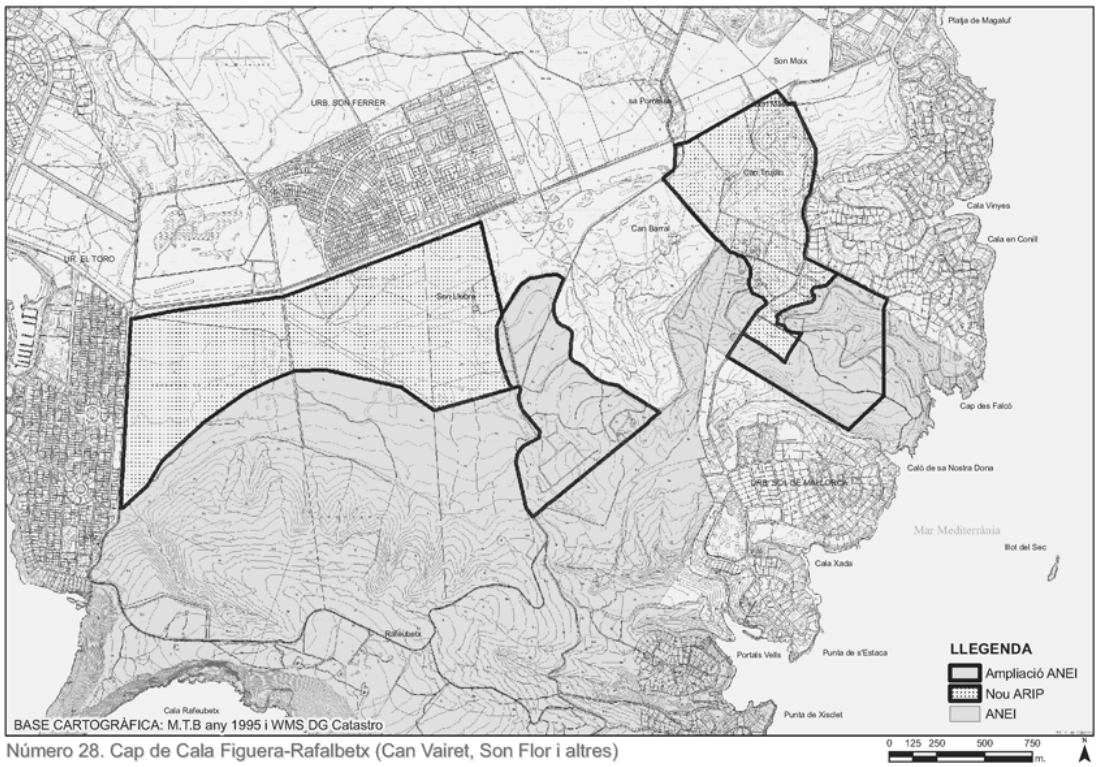
Número 8. Dunes de Son Real



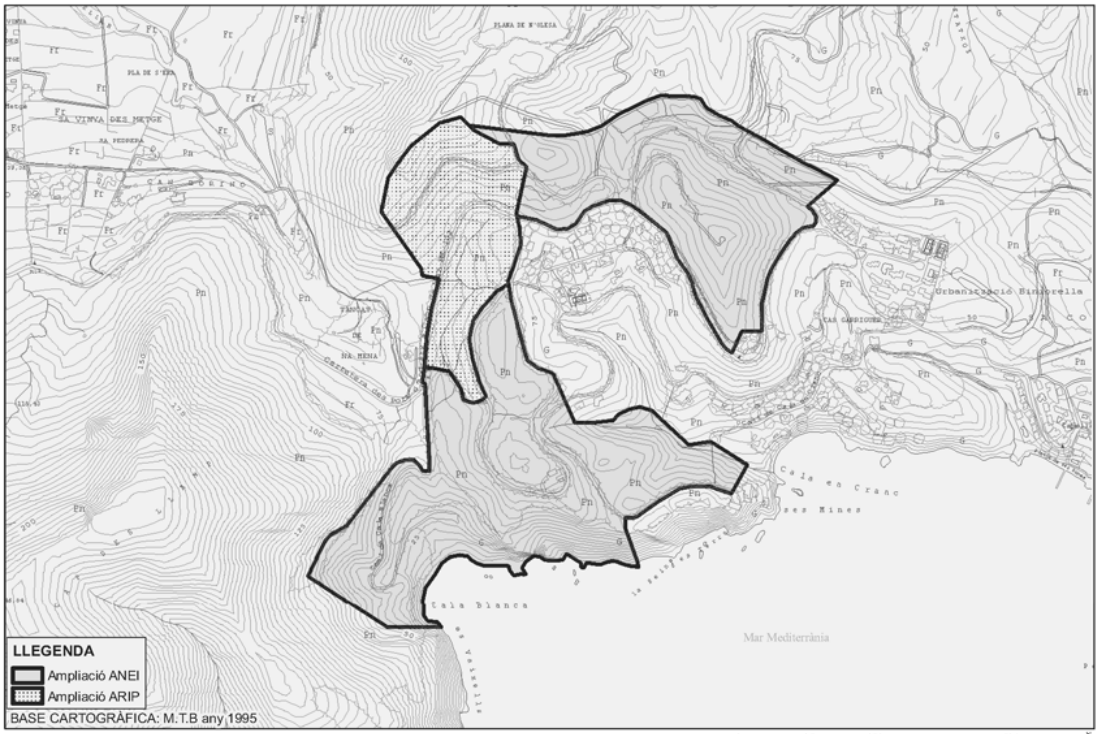
Número 21. Punta Negra-Cala Mitjana (Caló den Marçal)



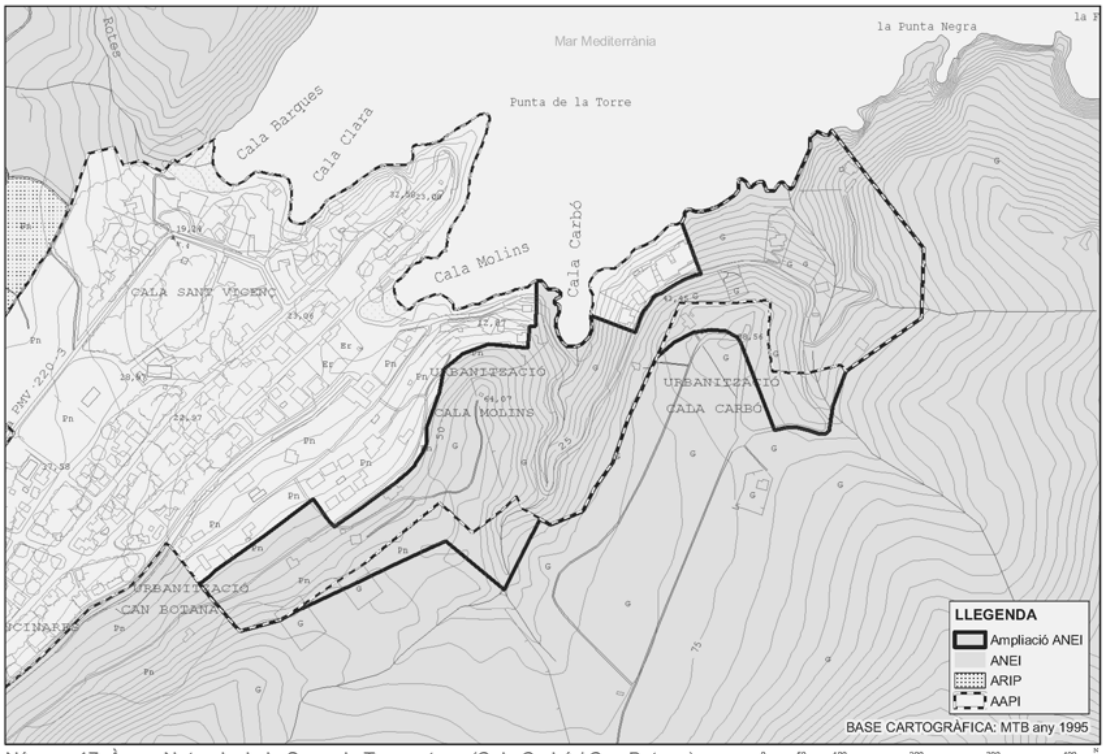
Número 25. Marina de Llucmajor (Regana)



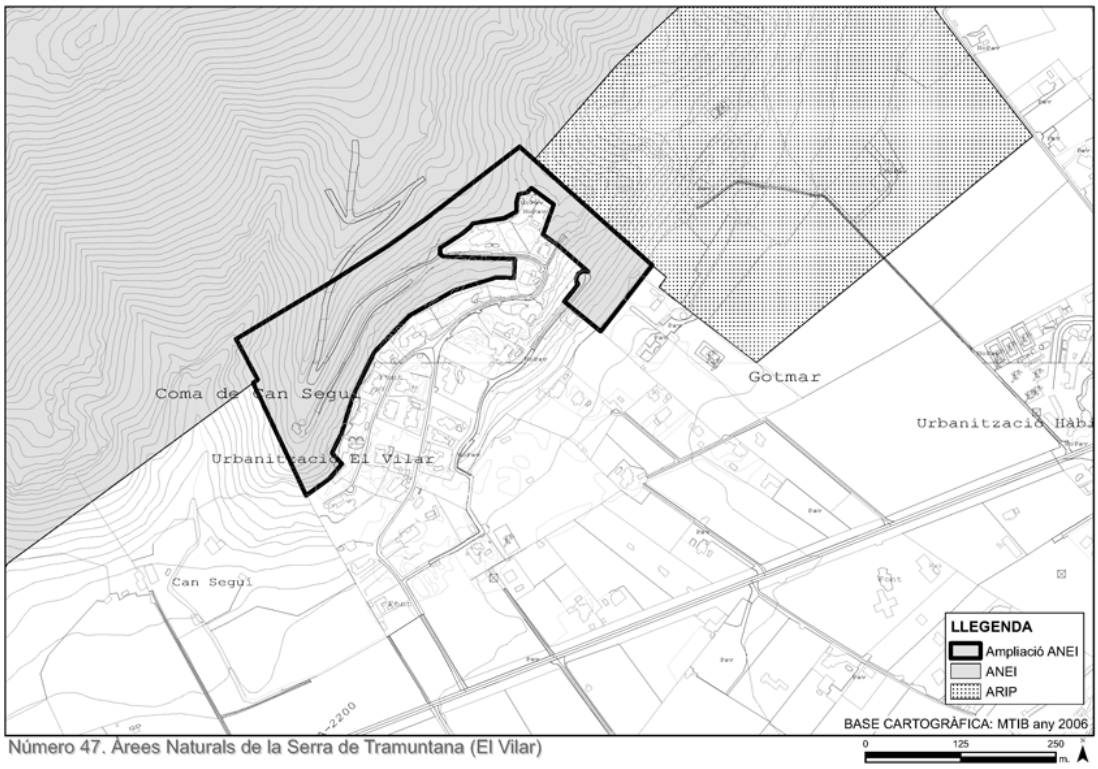
Número 28. Cap de Cala Figuera-Rafalbetx (Can Vairet, Son Flor i altres)



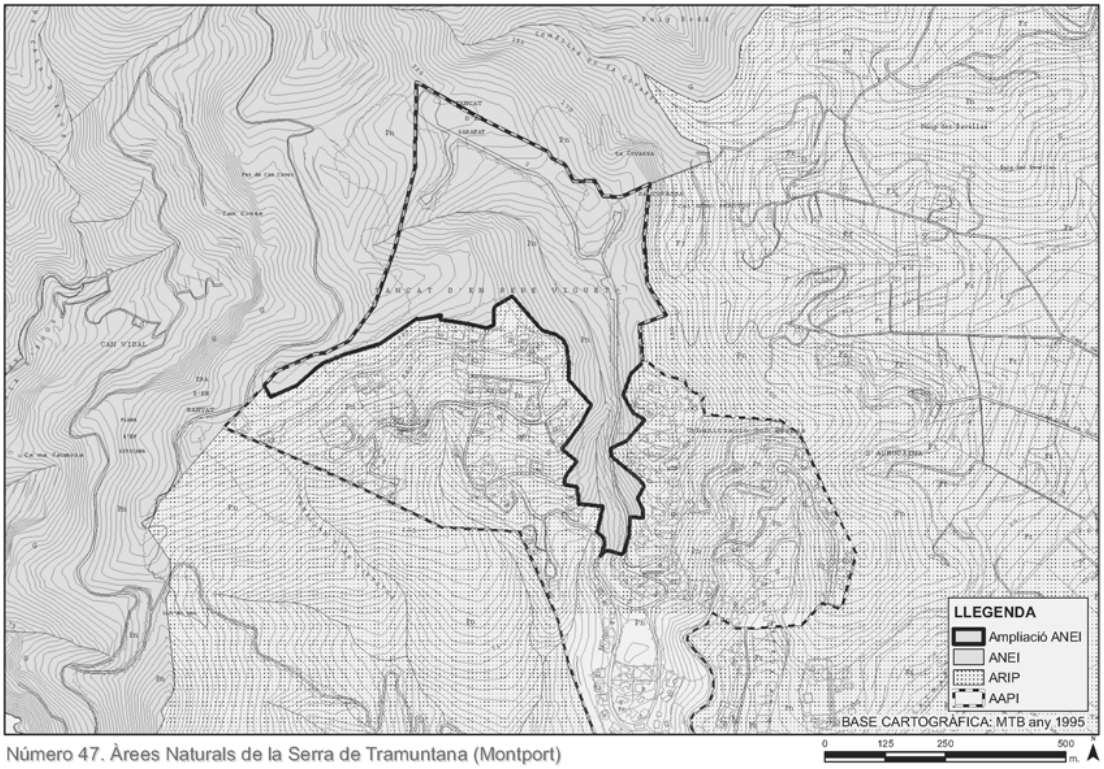
Número 30. Cap des Llamp (Cala Blanca)



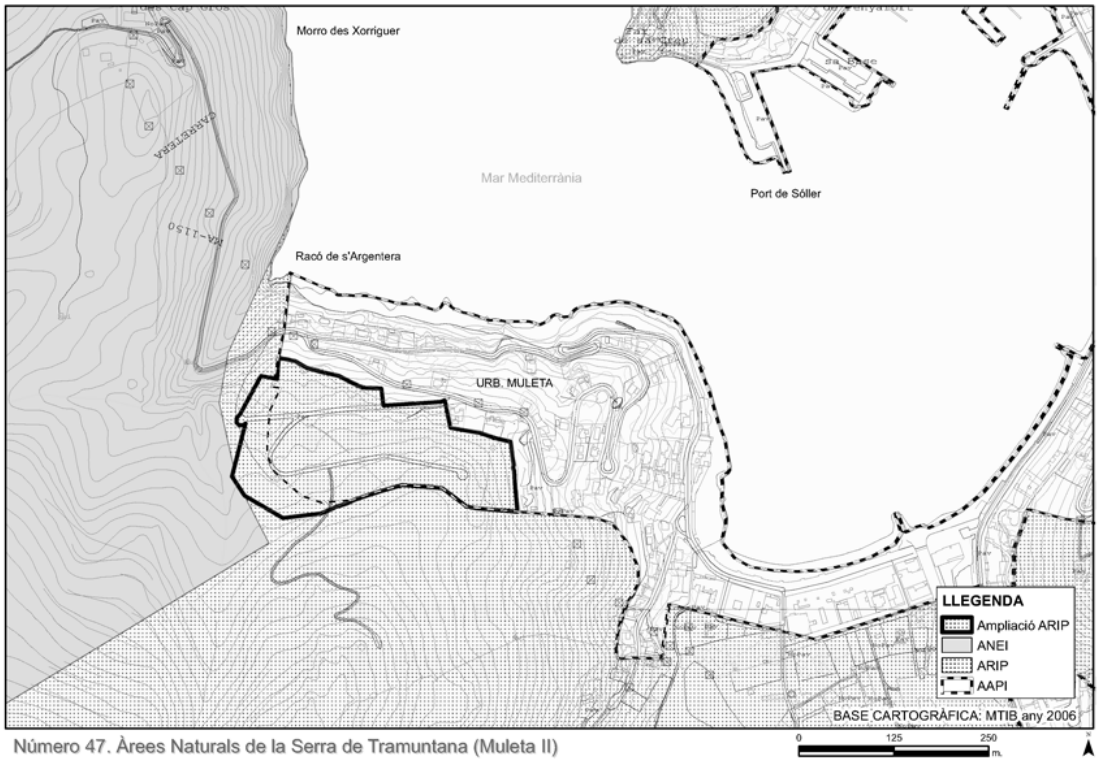
Número 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (Cala Carbó / Can Botana)



Número 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (El Vilar)



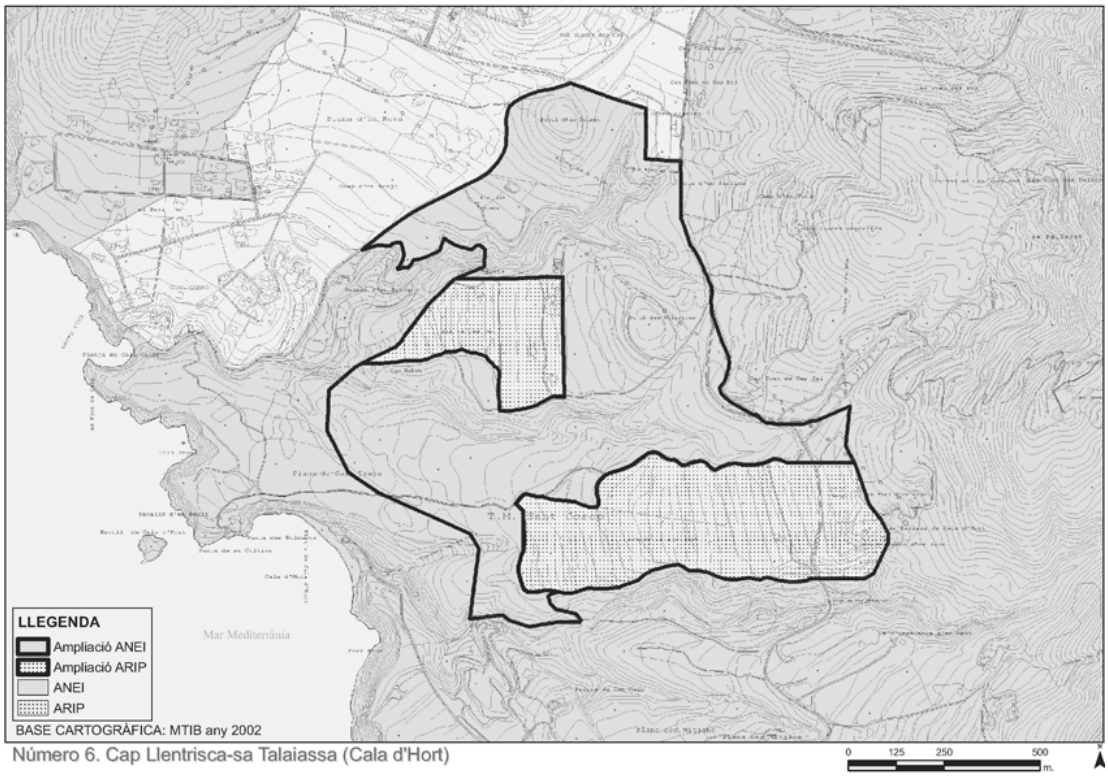
Número 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (Montport)



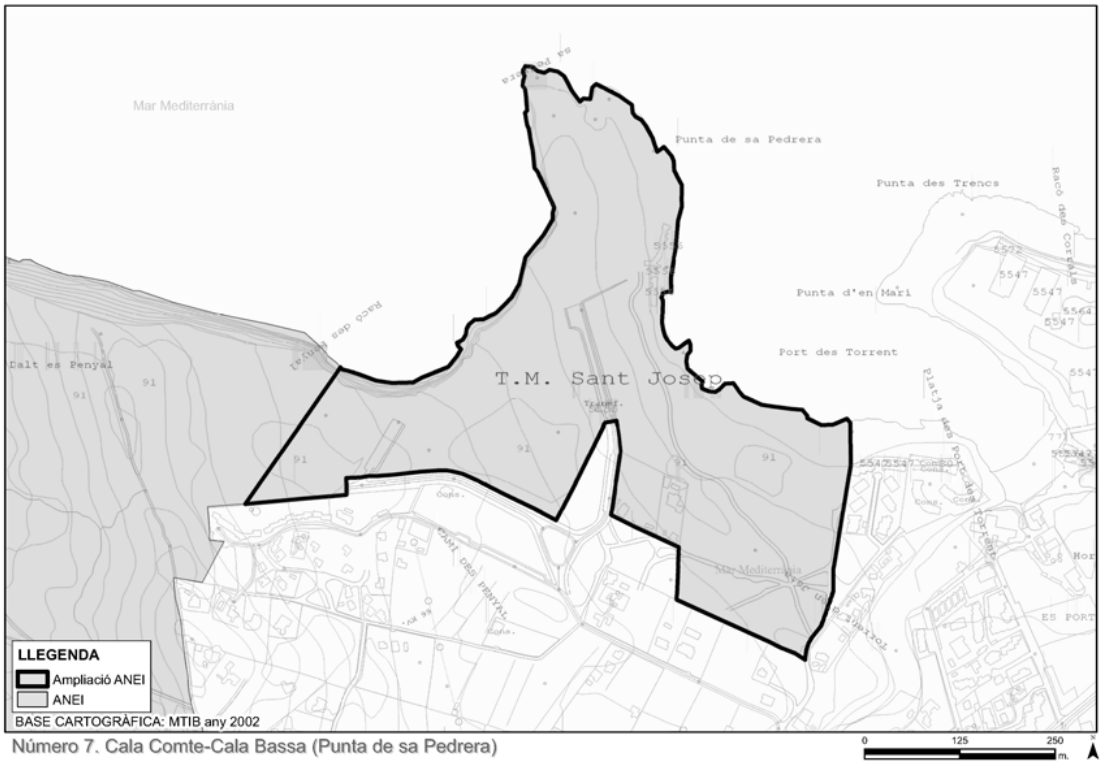
Número 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (Muleta II)

ANEXO B

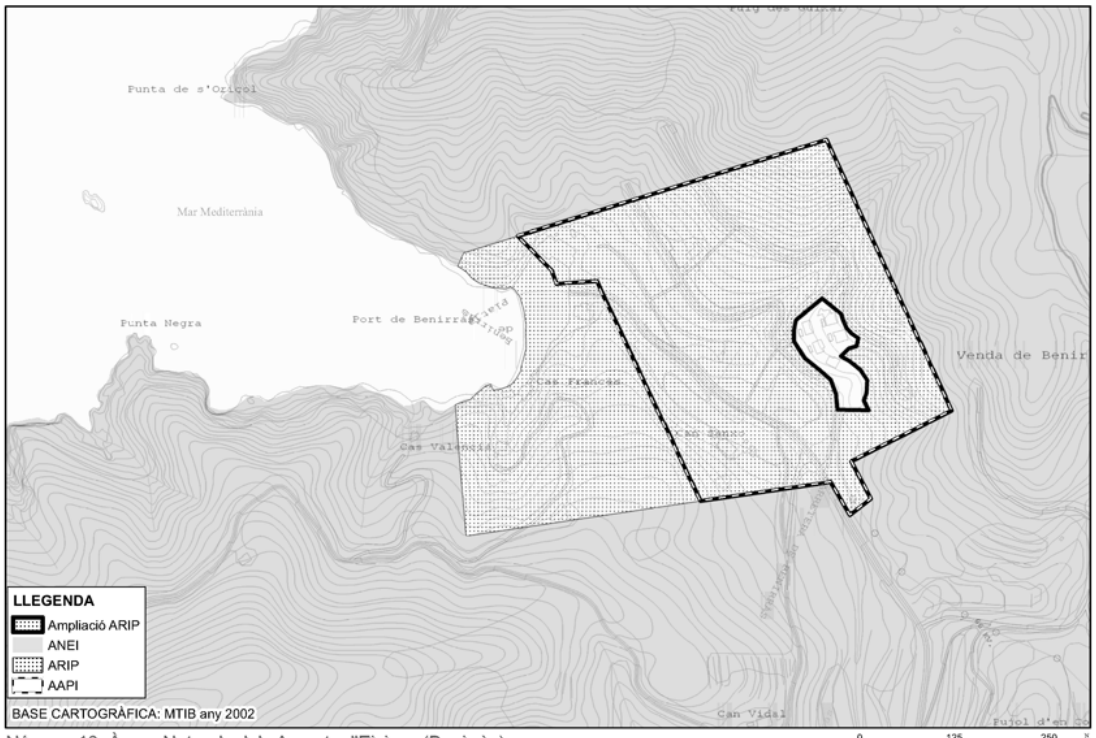
Número 2. Cap LLibrell - Cap Martinet (Roca Llisa- Cap Martinet)



Número 6. Cap Llentrisca-sa Talaiassa (Cala d'Hort)

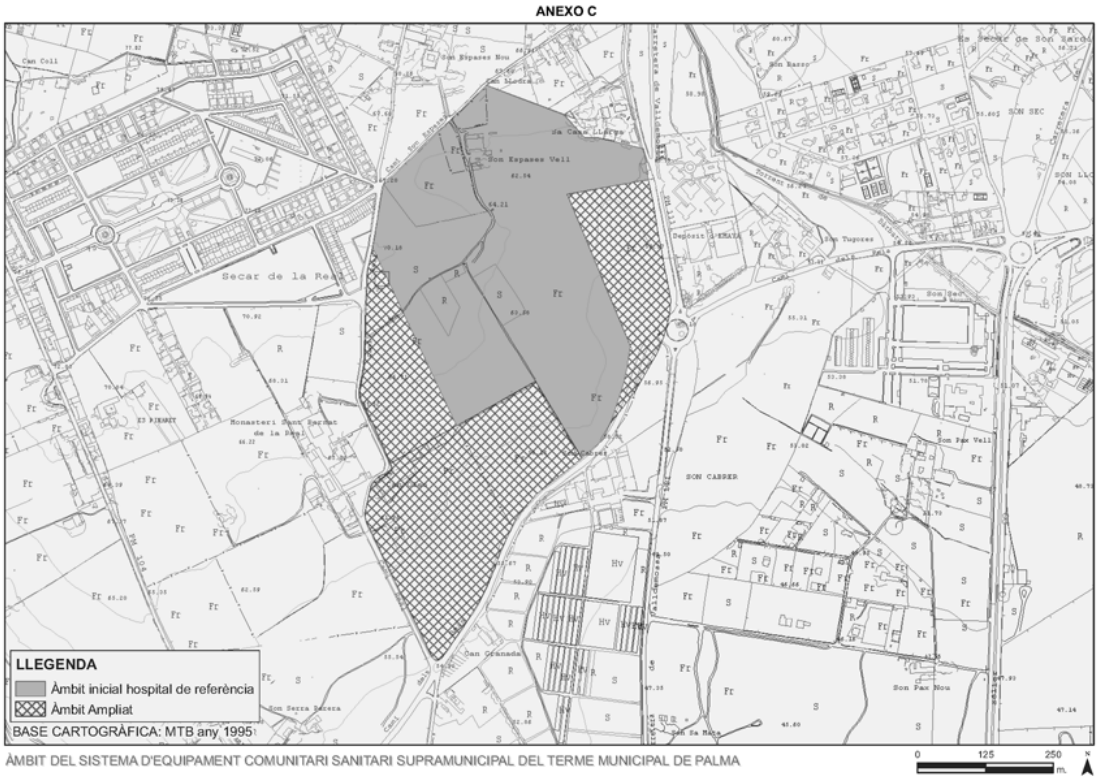


Número 7. Cala Comte-Cala Bassa (Punta de sa Pedrera)



Número 10. Àrees Naturals dels Amunts d'Eivissa (Benirràs)

ANEXO C



ÀMBIT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI SANITARI SUPRAMUNICIPAL DEL TERME MUNICIPAL DE PALMA

§ 9

Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 68, de 17 de mayo de 2008
«BOE» núm. 144, de 14 de junio de 2008
Última modificación: 5 de marzo de 2020
Referencia: BOE-A-2008-10206

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta ley prevé una serie de medidas específicas para dar respuesta al mandato contenido en el título I de la Ley del suelo estatal, referido a los derechos y deberes de la ciudadanía, mandato dirigido a los poderes públicos a fin de que dichos derechos y obligaciones sean reales y efectivos adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que correspondan para asegurar un resultado equilibrado, y favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de obtención, ocupación y transformación del suelo. Entre los derechos citados de la ciudadanía figura el de gozar de una vivienda digna, adecuada y accesible. Para hacer efectivo este derecho hace falta la disposición de suelo urbanizado necesario para atender a la citada demanda social.

Respecto a eso, en la comunidad autónoma de las Illes Balears se ha observado que entre las viviendas usadas compradas como primera vivienda con ayudas públicas, sumados a las viviendas protegidas de nueva construcción que se han realizado como media anual en los últimos años, se ha efectuado una cifra aproximada de 890 actuaciones viviendas/año, dato que contrasta con los 3.000 demandantes de toda la comunidad autónoma censados actualmente en el Registro de Demandantes y con la demanda teórica anual que el Gobierno de las Illes Balears se compromete a satisfacer.

Esta ley se propone propiciar una media de 1.250 actuaciones anuales (5.000 actuaciones en la presente legislatura), referidas a viviendas de precio limitado por la Administración y viviendas protegidas de nueva construcción en venta o alquiler, independientemente de otras medidas complementarias -y que no son objeto de esta ley, como propiciar la compra/alquiler de viviendas de segunda mano y reforzar la línea de actuación tendente a la recuperación y al mantenimiento de nuestro patrimonio edificado, tanto con la rehabilitación de edificios como en operaciones de rehabilitación de barrios o núcleos urbanos.

El déficit acumulado y la demanda estimada para el horizonte de esta legislatura no pueden ser cubiertos únicamente mediante la utilización de los mecanismos urbanísticos ordinarios de transformación urbanística del suelo, sino que requieren una actuación decidida del Gobierno de las Illes Balears en conjunción con la iniciativa privada y con las entidades y los organismos competentes en materia de urbanismo y vivienda.

Eso implica la puesta en marcha de suelos urbanos y urbanizables, además de la creación de los instrumentos necesarios para poder clasificar un determinado porcentaje de suelo, apto para la urbanización, incrementando los que actualmente prevén los planeamientos vigentes, pero sin sobrepasar el máximo que prevé el artículo 33 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

A este efecto, y dado que se considera imprescindible que el Gobierno de las Illes Balears asuma parte de la creación de suelo residencial, se plantea la citada obligación mediante la implantación de áreas denominadas reservas estratégicas de suelo, que se llevará a cabo, primero, mediante una convocatoria pública de oferta de suelo, de titularidad privada, para que los propietarios interesados en el desarrollo urbano de los suelos mencionados en las condiciones contenidas en el articulado de esta ley propongan al Gobierno de las Illes Balears su inclusión como reserva estratégica de suelo, y, posteriormente, con su desarrollo mediante la tramitación y la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento descritos en la misma ley.

Los suelos ofrecidos deberán ser necesariamente suelos urbanos, urbanizables o rústicos de transición, que en la isla de Mallorca deberán estar ubicados en zonas calificadas como áreas de transición de crecimiento según las determinaciones gráficas de los planes territoriales respectivos. Además, se exigirá que pertenezcan a un propietario único o a diversos propietarios que se comprometan formalmente a constituir una entidad o sociedad que actúe como propietario e interlocutor único.

El Gobierno de las Illes Balears, a través de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, seleccionará, en colaboración con los ayuntamientos afectados, los más aptos desde el punto de vista urbanístico, los considerará como reserva estratégica de suelo e iniciará de inmediato la tramitación de una norma subsidiaria y complementaria del planeamiento, a fin de proceder a su delimitación concreta, a la clasificación y/o calificación del suelo correspondiente y a la ordenación y el establecimiento de las determinaciones necesarias para la ejecución directa de estas áreas. En este sentido las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento deben contener, además de las determinaciones de carácter general y usos globales, la ordenación detallada de los suelos afectados por la actuación, de tal manera que su desarrollo no implique la necesidad de tramitación y aprobación de planeamiento parcial.

En la tramitación de dichas normas subsidiarias se solicitarán informes de los municipios afectados, del consejo insular respectivo, así como del órgano ambiental competente.

Mediante la aplicación de esta ley, el Gobierno de las Illes Balears podrá producir con celeridad y en la cantidad requerida el suelo urbanizado necesario para atender el déficit actual de viviendas y las demandas previstas para los próximos años. Concretamente, el Gobierno de las Illes Balears, los ayuntamientos y demás instituciones dispondrán del 50% del suelo urbano desarrollado en cada reserva estratégica de suelo, y la edificación que debe desarrollarse en éste se distribuirá de conformidad con los porcentajes previstos en el artículo 2 de la misma ley, o bien del 50% de las viviendas edificadas para adjudicarlas en régimen de compraventa o alquiler a los precios tasados como máximos en el artículo 1.4 de esta ley.

La tramitación de los instrumentos urbanísticos que esta ley propicia garantiza la coherencia con las previsiones en materia de vivienda del Gobierno de las Illes Balears, asegura la participación de los ayuntamientos, la de otras instituciones afectadas y la de la ciudadanía en el proceso y permite simplificar el procedimiento previo a la transformación urbanística del suelo.

Dada la excepcionalidad de las medidas contenidas en la ley, la disposición adicional primera limita su ejercicio reduciéndolo a una sola vez. En todo caso, el Gobierno de las Illes Balears prevé que en un futuro las circunstancias excepcionales mencionadas no se reproduzcan, teniendo en cuenta la previsión contenida en el artículo 185 de la Ley 20/2006,

de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, que establece la obligación de fijar un porcentaje del suelo residencial de nueva creación, que deberá destinarse obligatoriamente a la construcción de viviendas de promoción pública o a algún otro régimen que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler, y fija un mínimo de un 30%.

Esta ley concuerda asimismo con el refuerzo que la Ley del suelo estatal otorga a la creación de patrimonio público de suelo con destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública.

Finalmente, la ley tiene completa cobertura estatutaria en la competencia exclusiva de la comunidad autónoma de las Illes Balears sobre «ordenación del territorio, incluidos el litoral, el urbanismo y la vivienda» (artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears).

Artículo 1. *Objeto.*

1. Esta ley regula la planificación y la ejecución de actuaciones cuyo objeto directo es conseguir de una manera extraordinaria y urgente suelo urbanizado destinado a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o de precio tasado, a fin y efecto de facilitar y posibilitar el derecho constitucional de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, adecuada y accesible, partiendo de una política pública de transformación del suelo de acuerdo con el interés general y el desarrollo sostenible.

2. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior reciben el nombre de reservas estratégicas de suelo y tendrán la consideración de actuaciones de interés general, dado que se trata de actuaciones urgentes y necesarias para afrontar la falta constatada de suelo de desarrollo urbano destinado a vivienda de protección pública en las Illes Balears.

3. Las viviendas sometidas a un régimen de protección pública que resulten de las actuaciones previstas en esta ley deben ajustarse en todo caso a los requisitos y a las características que establecen el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y demás normativa vigente sobre viviendas de protección pública. La ordenación y la ejecución de las Reservas Estratégicas de Suelo se ajustará a lo establecido en la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico aplicables en cada caso, con la única excepción de las particularidades previstas en esta ley.

4. Las viviendas de precio tasado, destinadas a venta, opción de compra o alquiler, tendrán a todos los efectos la consideración de viviendas libres y sus calidades de acabado se corresponderán con las del resto de viviendas del sector de reserva estratégica en que se ubiquen.

Se entenderá por precio tasado un precio máximo de venta por metro cuadrado construido, que deberá ser inferior al precio máximo de la vivienda de protección de régimen especial regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

La renta máxima inicial anual de las viviendas a precio tasado que se destinen a alquiler será como máximo el 5 % del precio máximo de compraventa de vivienda de protección oficial de régimen especial establecido en la normativa correspondiente.

Para el supuesto de otorgarse un derecho de opción de compra, se aplicarán los precios tasados de compraventa y alquiler señalados en este apartado.

Estas viviendas, cuando se destinen a la compraventa, no podrán transmitirse entre vivos ni podrá cederse su uso por ningún título durante el plazo mínimo de veinte años desde la fecha de la formalización de la adquisición, salvo las excepciones justificadas establecidas reglamentariamente.

Artículo 2. *Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento.*

1. La planificación urbanística de las reservas estratégicas de suelo se realizará mediante unas normas subsidiarias y complementarias de planeamiento. A estos efectos, el Gobierno de las Illes Balears elaborará, tramitará y aprobará, con el informe previo y vinculante de los consejos insulares y ayuntamientos respectivos, las normas mencionadas en los municipios en que se haya decidido crear una reserva estratégica de suelo, los cuales deberán tener una población superior a 10.000 habitantes, con la excepción de Formentera. La reserva se ajustará en cada municipio a las necesidades reales de la demanda.

2. Las normas citadas contendrán las determinaciones previstas en la legislación urbanística general y definirán la ubicación y las características de cada actuación pretendida, en las siguientes condiciones:

a) Las citadas normas contendrán las determinaciones de carácter general y los usos globales de los terrenos de que se trate en cada caso, así como la ordenación de detalle y los usos especificados de éstos, de manera que no sea necesario su desarrollo por planes parciales. En esta ordenación se atenderá en especial a la coherencia con el modelo urbanístico implantado por el planeamiento general existente en el municipio para la zona en que se encuentre la reserva estratégica de suelo.

b) Si el suelo en el que se proyecta la reserva estratégica de suelo es suelo rústico de transición, las citadas normas lo clasificarán como urbanizable programado o apto para la urbanización y, sea cual sea el tipo de suelo, lo calificarán asignando un mínimo de un 50% de la edificabilidad total prevista en la reserva a la construcción de viviendas de protección pública o de precio tasado, a elección del promotor, y se reservará en todo caso como mínimo el 15% del total para las de protección pública. El 50% del suelo restante de la reserva podrá destinarse a la edificación de viviendas de precio libre. El suelo destinado a la construcción de estas viviendas de protección pública será cedido urbanizado a la Administración por los propietarios y promotores de los terrenos de manera gratuita.

En el supuesto de que exista vivienda de precio tasado, los propietarios y los promotores de los terrenos deberán efectuar, además de la previsión a que se refiere el apartado anterior, las cesiones de suelo que legalmente procedan, con la particularidad de que la cesión del aprovechamiento urbanístico a que se refiere el artículo 16.1.b) de la Ley 8/2007, de suelo, será del 15% del total de la reserva. Esta cesión se llevará a cabo asignando al respectivo ayuntamiento el suelo correspondiente al citado porcentaje a cada uno de los usos de vivienda libre, vivienda tasada y vivienda de protección pública. Este suelo será destinado a la construcción de viviendas de protección pública. Los terrenos correspondientes a esta cesión deberán entregarse urbanizados a la Administración.

c) En el caso de que no haya vivienda tasada, la cesión a que se refiere el artículo 16.1.b) de la Ley 8/2007, de suelo, se entenderá incluida en la cesión de suelo destinado a viviendas de protección pública a que se refiere el inciso final del apartado b). En dicho caso, el suelo que se ceda a la Administración corresponderá a las administraciones siguientes: un 15% al ayuntamiento respectivo, correspondiente a la obligación del artículo 16.1.b) de la Ley de suelo estatal; un 15% al Gobierno de las Illes Balears, para ser edificado a través del IBAVI; el 20% restante, también al Gobierno de las Illes Balears, para ser edificado mediante gestión indirecta, por concurso entre entidades promotoras. Estas viviendas serán en todo caso viviendas de protección pública de régimen especial o de precio general.

d) **(Derogado).**

e) La densidad máxima que podrá alcanzarse en la regulación que establezcan las normas será de 225 habitantes por hectárea con una edificabilidad máxima de 0,9 m2/m2 para el caso del municipio de Palma. Los índices citados serán de 180 habitantes por hectárea y de 0,75 m2/m2 en los municipios de Calvià, Ciutadella, Eivissa, Inca, Llucmajor, Manacor, Maó y Marratxí; de 150 habitantes por hectárea y de 0,60 m2/m2 en el resto de municipios considerados del grupo A por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el cual se aprueba el Plan estatal 2005-2008, mientras que en los municipios de los grupos B y C, será de 120 habitantes por hectárea y de 0,50 m2/m2 de edificabilidad. De las edificabilidades señaladas, se podrán destinar a otros usos diferentes al de vivienda un máximo de 0,15 m2/m2 en los dos primeros casos, y de 0,10 m2/m2 en los demás.

f) La Norma 9 del Plan Territorial Insular de Mallorca no será de aplicación a las actuaciones previstas en esta ley. No obstante, los municipios afectados podrán optar, de forma expresa y vinculante, a que se mantengan las cesiones señaladas en la referida norma.

g) Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento deben contener una programación detallada de la ejecución tanto jurídica como material, con atención especial a las actuaciones de transformación urbanística, para las que deberán establecer plazos precisos.

h) Se procurará integrar las actuaciones para vivienda libre con las actuaciones destinadas a vivienda protegida o tasada de manera que se creen zonas residenciales socialmente cohesionadas y se fomente la mezcla de usos.

3. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento así dictadas vincularán todos los planeamientos urbanísticos afectados, incluidos los planes generales de ordenación urbana, que deberán adaptarse a sus previsiones en su primera revisión, sin perjuicio de la efectividad inmediata de las determinaciones que en ellos se contienen.

Artículo 3. *Presentación y selección de ofertas de suelo.*

1. Con anterioridad a la redacción de las normas subsidiarias y complementarias previstas en el artículo 2, el Gobierno de las Illes Balears convocará un concurso público de oferta de terrenos, al que podrán presentarse ofertas de suelo para la creación de las reservas estratégicas de suelo.

2. Los suelos que se propongan en las ofertas a que se refiere el apartado anterior serán seleccionables por el orden de prioridad que se establece a continuación y deberán tener las siguientes características:

a) Ser suelo urbano.

b) Ser suelo urbanizable o apto para urbanizar que constituya un sector completo, en su caso.

c) Ser suelo rústico de transición (en la isla de Mallorca, áreas de transición de crecimiento).

Los suelos de transición se aceptarán una vez agotadas las ofertas de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.

3. Además, los suelos propuestos, sea cual sea su clasificación, deberán:

a) Pertenecer a un propietario único o a diversos propietarios que se comprometan formalmente a constituir una entidad o asociación que actúe como propietario e interlocutor único, y también como promotor de la posterior urbanización de los terrenos.

b) Estar situados de manera continua en tramas urbanas existentes y con posibilidad de enlazarse sin dificultades, de tal manera que haya interconexión fluida de los sistemas generales y locales.

4. Para la isla de Menorca, la definición de reservas estratégicas en suelo rústico de transición exigirá que se trate de ámbitos que presenten una especial vocación a la transformación urbanística, concretada en la existencia de una declaración de voluntad municipal manifestada por la existencia de procedimientos en trámite de adecuación de los planeamientos municipales a las estipulaciones del Plan Territorial Insular.

5. El pliego de condiciones del concurso deberá incluir la obligación, por parte de los concursantes, de mantener su oferta durante un año desde su presentación.

6. El Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, oídas las demás consejerías afectadas, resolverá la convocatoria a que se refiere el artículo anterior y seleccionará las ofertas que considere más adecuadas para la creación de las reservas estratégicas de suelo, en consideración a los siguientes criterios:

La prioridad establecida en el apartado 2.

Su ubicación física y, en especial, su situación respecto de los sistemas generales existentes y demás elementos urbanos significativos.

Su continuidad, adecuación y conexión con las tramas viarias y redes de infraestructuras existentes, y las posibilidades de enlace con las mismas.

Los criterios de respeto ambiental y paisajístico en general; la adecuación a criterios de sostenibilidad y, en especial, el uso de energías renovables y el ahorro en el consumo de agua.

La adecuación al entorno y la calidad urbanística y arquitectónica de las propuestas de ordenación que se presenten.

Las garantías o los compromisos que ofrezca cada oferta respecto de la futura urbanización de los terrenos.

Su distribución o reparto entre los diferentes municipios de la comunidad autónoma.

Las mayores cesiones de suelo urbanizado a favor de la administración para destinarlo a vivienda de protección pública o a dotaciones públicas.

Las mejoras en cuanto a calidades y precios finales en la modalidad de viviendas a precio tasado.

Artículo 4. *Procedimiento de tramitación y aprobación de las normas.*

El procedimiento de tramitación de cada norma subsidiaria y complementaria de planeamiento será el previsto en la legislación urbanística general, con las siguientes particularidades:

a) La Consejería de Vivienda y Obras Públicas formulará un avance de cada una de las normas que deben dictarse.

Este avance será sometido en el plazo de un mes a informe vinculante de los municipios en cuyo término se ubiquen las reservas estratégicas de suelo, así como del consejo insular respectivo. Este informe versará sobre la oportunidad o la conveniencia de continuar adelante o no, con la tramitación de la reserva.

b) Con toda la información recopilada, la Consejería de Vivienda y Obras Públicas efectuará una propuesta al Gobierno de las Illes Balears, el cual aprobará inicialmente las normas correspondientes, que serán sometidas a un periodo de información pública de un mes. A lo largo de este plazo, las corporaciones locales afectadas, así como el consejo insular, emitirán un nuevo informe vinculante sobre las normas aprobadas. Las normas se someterán, también, a dictamen del órgano ambiental en cuanto a su incidencia en el medio ambiente, y a este fin incorporarán una memoria sobre los eventuales efectos significativos sobre aquél. La decisión del órgano ambiental deberá adoptarse en el plazo máximo de dos meses. La aprobación inicial de las normas implicará la suspensión, en los ámbitos territoriales afectados, de las determinaciones del planeamiento general respectivo.

c) Una vez finalizados estos trámites y con las modificaciones que sean procedentes, el Gobierno de las Illes Balears aprobará definitivamente las normas a propuesta de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas y oída la Consejería de Mobilidad y Ordenación del Territorio. El acuerdo de aprobación implicará la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la de urgente ocupación de los terrenos afectados cuando sea necesaria la expropiación para la ejecución correcta de las normas.

Artículo 5. *Ejecución de las normas.*

1. Una vez aprobadas definitivamente las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento, el propietario de los terrenos de cada reserva estratégica de suelo, asociado a un promotor urbanístico en el caso de que lo sea también, deberá presentar en el plazo de cinco meses el proyecto de urbanización, así como el proyecto de distribución de beneficios y cargas.

Si el propietario de los terrenos incumple el citado plazo, el Gobierno de las Illes Balears podrá expropiar los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

2. Estos proyectos deben contener las determinaciones exigidas en la legislación urbanística general y serán tramitados según lo establecido en la misma, con la particularidad de que su tramitación y aprobación serán efectuadas por la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, con informe previo vinculante del respectivo ayuntamiento. Este informe se emitirá en el plazo de un mes y se entenderá emitido por silencio positivo en caso contrario.

3. El coste y la realización efectiva de la ejecución material y jurídica de las normas en cada reserva estratégica de suelo corresponderán al propietario-promotor de los respectivos terrenos.

En garantía del cumplimiento de la efectiva ejecución material y jurídica en plazo, el propietario-promotor prestará fianza por importe del cien por cien del coste de las obras de urbanización.

4. La urbanización y la edificación podrán ser simultáneas, únicamente con subordinación a lo que establecen los artículos 41 y 42 del Reglamento de gestión urbanística.

5. En caso de incumplimiento de los plazos de ejecución señalados en el programa de las normas, la Consejería de Vivienda y Obras Públicas podrá otorgar una única prórroga.

Transcurrida ésta sin que tampoco se haya completado la ejecución, la consejería podrá hacer uso de la garantía establecida en el apartado 3 para finalizar las obras de urbanización.

6. Una vez finalizada la ejecución jurídica de las normas, así como también las obras de urbanización, el propietario de los terrenos deberá entregar y poner a disposición de las administraciones a que se refiere el artículo 2 las correspondientes parcelas. Estas administraciones procederán inmediatamente a iniciar los trámites oportunos para la edificación de las correspondientes viviendas de protección pública, debe garantizarse que la urbanización esté totalmente finalizada con anterioridad a la ocupación de las viviendas.

7. En el supuesto de que la urbanización y la ejecución de todas las viviendas de una determinada reserva estratégica de suelo se realice por un mismo promotor, las viviendas de protección pública y las de precio tasado se ejecutarán simultáneamente con las de precio libre, y el certificado final de obra de estos últimos no podrá ser emitido hasta que no se haya otorgado para igual número de viviendas de protección pública y de precio tasado.

8. Una vez construidas las viviendas de protección pública, su adjudicación se efectuará según la legislación vigente y, concretamente, a los demandantes de vivienda inscritos en el registro público regulado por el Decreto 90/2005, de 29 de julio.

Artículo 6. *Autorización para el desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para el desarrollo reglamentario de esta ley.

Disposición transitoria.

La obligación de adaptación de los planeamientos urbanísticos afectados contenida en el número 3 del artículo 2 de esta ley no será de aplicación para aquellos instrumentos de ordenación que a la entrada en vigor de la ley tengan iniciada la tramitación de su revisión o adaptación del plan y hayan superado su aprobación inicial.

Disposición adicional primera.

La habilitación al Gobierno de las Illes Balears que efectúa esta ley para la creación de las reservas estratégicas de suelo únicamente podrá ser utilizada una sola vez.

Disposición adicional segunda.

(Derogada).

Disposición final.

Esta ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

§ 10

Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 44, de 26 de marzo de 2009
«BOE» núm. 121, de 19 de mayo de 2009
Última modificación: 30 de diciembre de 2011
Referencia: BOE-A-2009-8275

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 47 de la Constitución Española garantiza el derecho de las ciudadanas y los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Este derecho, sin embargo, no se limita a los muros que circunscriben la vivienda. La vivienda se extiende en el entorno inmediato, al barrio, a las calles y a los jardines, a los espacios públicos, al equipamiento colectivo, a las redes de trasporte. Se extiende, incluso, al lugar de trabajo, a la escuela, al espacio de compras cotidianas. La vivienda, por lo tanto, es también el barrio: el espacio colectivo donde habiten las personas. Esta ley parte de la premisa de que el derecho a la vivienda digna constitucionalmente reconocido se extiende de forma inseparable al derecho de disfrutar de un barrio igualmente digno, de un hábitat adecuado a las necesidades de la población.

Tradicionalmente en nuestros pueblos y ciudades, el espacio público –y los barrios por extensión– se ha concebido como el ámbito de la expresión y la apropiación social por excelencia, el espacio que les otorga identidad y carácter. Es el lugar que conserva la memoria y la identidad de sus habitantes. Desde el año 1975, en que se impulsaron por primera vez actuaciones para la rehabilitación de los barrios del centro histórico de Palma, la preocupación por asumir una vivienda digna, en el marco de un desarrollo urbano integral, ha ido en aumento.

Pese a esta voluntad, ciertos pueblos y barrios de las ciudades de las Illes no han tenido, en términos generales, una evolución suficientemente positiva debido a la existencia de diversas deficiencias sociales, económicas, ambientales, urbanísticas y arquitectónicas.

Estas deficiencias son la principal causa de que estos barrios sufran un proceso de degradación que tiene, entre otras, consecuencias como el mal estado de conservación de las edificaciones, el déficit de espacios públicos, la falta de dotación de equipamientos comunitarios, la concentración de grupos de ciudadanos con necesidades específicas y la falta de desarrollo económico.

Cuando las condiciones generales de habitabilidad son deficientes en una parte importante del tejido construido, se produce la progresiva degradación de los barrios, siendo necesaria la promoción de actuaciones públicas de fomento y regeneración de los espacios públicos y de las viviendas de los residentes habituales. Estas intervenciones tienen que ser adecuadas al valor patrimonial original del espacio y tienen que promover la utilización de materiales y mobiliario urbano de calidad. Al mismo tiempo, la programación de las intervenciones tiene que facilitar en primer lugar la recuperación y consolidación progresiva de espacios priorizando las calles o zonas más representativas o de mayor atractivo o utilidad para ir consolidando la revitalización del barrio. A continuación, esta revitalización se tiene que dirigir a las áreas complementarias para reforzar la consolidación de la rehabilitación y acotar de forma progresiva la extensión de las áreas marginales o degradadas.

Con el objetivo de consolidar políticas de marcado carácter social, arquitectónico y de sostenibilidad ambiental, mediante esta ley se pretende conseguir la reconducción de los procesos de degradación en los barrios de los municipios de las Illes Balears. Se fomenta la intervención integral de las administraciones públicas con el fin de dotar a los barrios y pueblos que presentan problemáticas específicas de mejoras a nivel social, económico, urbanístico, arquitectónico y de vivienda, y de contribuir con dichas actuaciones al bienestar de los ciudadanos y las ciudadanas que allí vivan.

La finalidad de la presente ley es, consecuentemente, la rehabilitación y la mejora de los pueblos y de los barrios de las ciudades de las Illes Balears, mediante la promoción y la ejecución de medidas que supongan una regeneración social, económica, urbanística, arquitectónica, de vivienda y de sostenibilidad. No obstante, resulta difícil que estas actuaciones sean sufragadas en su totalidad por las entidades locales, por lo que se pretende abordar un plan autonómico para la rehabilitación y mejora de los pueblos y las barriadas de nuestras islas, que permitirá que se puedan llevar a término los proyectos necesarios para la rehabilitación y mejora de las áreas objeto de degradación, y que se puedan abrir nuevos escenarios de habitabilidad y de calidad de vida.

Esta ley se dicta de acuerdo con el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, con la redacción que le da la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, que atribuye a nuestra comunidad autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Todo ello de acuerdo con lo que prevé el artículo 149.1.3 de la Constitución.

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de esta ley es establecer el marco normativo para una acción pública y complementaria entre la Administración de la comunidad autónoma y los municipios de las Illes Balears destinada a la rehabilitación y mejora de barrios susceptibles de ser considerados de atención especial de conformidad con lo que dispone el artículo 3 siguiente.

Artículo 2. *Principios informadores.*

Los principios inspiradores de esta ley son:

a) La promoción de la rehabilitación de uso residencial así como de la mejora del espacio urbano de los barrios de los municipios de las Illes Balears.

b) Favorecer la cohesión, la igualdad y el bienestar social de los residentes en los barrios.

c) Fomentar la dinamización económica y social de los barrios.

d) Estimular el desarrollo de acciones dirigidas a mejorar la situación ambiental así como la sostenibilidad de los tejidos urbanos.

e) Impulsar la acción coordinada entre la Administración de la comunidad autónoma y los ayuntamientos para la obertura de nuevos escenarios de habitabilidad y de calidad de vida.

f) La promoción de medidas dirigidas a desarrollar actuaciones integradas para la mejora física, social, económica y ambiental de los barrios.

Artículo 3. *Criterios por los que se determinará el carácter de atención especial de un barrio.*

A efectos de esta ley, son susceptibles de ser considerados de atención especial los barrios que se encuentran o se pueden encontrar, si no se actúa, en alguna de las situaciones siguientes:

a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística o ambiental motivada, entre otros factores, por la obsolescencia del parque edificado, su inadecuación a las necesidades de la población, la existencia de déficits en los servicios y las instalaciones de las viviendas, la falta de equipamientos y espacios públicos, la insuficiente calidad de la urbanización así como de los servicios públicos, o la degradación medioambiental de la zona, con especial atención a conjuntos declarados BIC u otra figura similar y al patrimonio histórico.

b) Una problemática demográfica causada por la pérdida o el envejecimiento de la población, o bien por un crecimiento demasiado acelerado que no pueda ser asumido desde el punto de vista urbanístico o de servicios.

c) La presencia de problemas económicos o sociales especialmente graves, como un bajo nivel educativo de la población, una elevada tasa de desempleo, un acusado grado de pobreza, la existencia de un nivel elevado de criminalidad, una débil tasa de actividad económica, un porcentaje significativo de población en riesgo de exclusión social o de personas que perciben pensiones asistenciales y pensiones no contributivas, entre otros aspectos.

d) Una persistencia de déficits sociales y urbanos importantes y una problemática de desarrollo social del barrio.

Artículo 4. *Medidas e instrumentos de intervención pública.*

1. En el marco de lo que dispone esta ley, se debe aprobar anualmente, mediante una resolución del consejero de Vivienda y Obras Públicas, la correspondiente convocatoria pública para la concesión de ayudas a los ayuntamientos de las Illes Balears para realizar actuaciones de rehabilitación y mejora de barrios enclavados en sus respectivos municipios, cuyas situaciones los hagan susceptibles de ser considerados de atención especial.

2. Sin perjuicio de las medidas de fomento que se prevén en el punto anterior, el Gobierno de las Illes Balears puede establecer, si es oportuno, otras fórmulas de intervención, con la participación de las entidades locales de las Illes Balears, para articular la contribución técnica, material y financiera de la Administración de la comunidad autónoma a la consecución de las finalidades de esta norma.

Artículo 5. *Destinatarios de las medidas de fomento.*

Pueden ser beneficiarios de las ayudas a las que se refiere el punto 1 del artículo anterior los ayuntamientos y los consorcios regulados en el punto 2 del artículo 15 de esta ley que, en el marco de la convocatoria correspondiente, lo soliciten, directamente o mediante las fórmulas de colaboración que establece la disposición adicional primera siguiente, y presenten proyectos de intervención integral en barrios, el contenido mínimo de los cuales se debe ajustar a lo que establece el artículo 8 de esta ley.

Articulo 6. *Criterios para determinar los proyectos que se deben financiar.*

1. El procedimiento para la evaluación de los proyectos de intervención que presenten los ayuntamientos y la consecuente selección de éstos como beneficiarios de las ayudas públicas, en el marco de la convocatoria, se realizan en régimen de concurrencia competitiva, respetando un equilibrio en la distribución territorial.

2. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas, en colaboración con las Consejerías competentes en materia de medio ambiente, ordenación del territorio, asuntos sociales, así como con los consejos insulares y la FELIB, establecerá los criterios objetivos o de preferencia que deben regir el otorgamiento de las ayudas. La convocatoria anual fijará estos criterios, teniendo en cuenta que las solicitudes con problemática social reconocida serán preferentes a la hora de otorgar las ayudas.

Artículo 7. *Actuaciones susceptibles de ser financiadas.*

1. Los proyectos de intervención para la rehabilitación y mejora de barrios susceptibles de recibir financiación deben abarcar actuaciones en algunos de los ámbitos siguientes:

– Ámbito urbanístico.
– Ámbito arquitectónico y de vivienda.
– Ámbito económico.
– Ámbito social.

2. A título meramente enunciativo, y en el ámbito urbanístico, son actuaciones capaces de ser financiadas las siguientes:

a) Propuestas de planeamiento para eliminar las carencias del barrio o pueblo.
b) Urbanización o reurbanización para la mejora de las zonas urbanas públicas, dotación de los espacios libres públicos y equipamientos públicos.
c) Implantación, renovación y mejora de les redes infraestructurales básicas, con especial atención al soterramiento de les redes de servicios de telefonía y de electricidad, así como la introducción de las tecnologías de la información en los edificios y espacios urbanos.
d) Mejora de la accesibilidad, tanto en lo referente al espacio y a los edificios públicos, como a los bienes de interés cultural.
e) Provisión de equipamientos para uso colectivo.
f) Fomento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, especialmente en lo referente a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el reciclaje de residuos.
g) Reducción de la polución ambiental, incluidas las contaminaciones acústica y lumínica.
h) Mejora del transporte público para facilitar la comunicación entre el barrio y el resto del núcleo urbano.
i) Eliminación de barreras arquitectónicas.

3. Entre otras, las actuaciones que, desde un ámbito arquitectónico y de vivienda, pueden ser susceptibles de recibir financiación son las que se especifican a continuación:

a) Fomentar políticas de rehabilitación de edificios, fachadas y viviendas.
b) Proceder a la tramitación de un área de rehabilitación integral (ARI) o de un área de renovación urbana (ARU).
c) Impulsar la oferta de viviendas en régimen de alquiler o de alquiler con opción de compra, de acuerdo a las necesidades de la población.
d) Fomentar la construcción de viviendas de protección oficial con el concurso de la iniciativa privada o con los propios medios municipales.
e) Desarrollar ayudas para favorecer la emancipación de los jóvenes.
f) Promover la incorporación de tecnologías de la información en los edificios y el fomento de medidas de eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos en las edificaciones.
g) Mejorar y poner en valor los centros históricos y los barrios que reúnen valores patrimoniales.

4. En el ámbito económico, las actuaciones que pueden ser objeto de financiación son las siguientes:

a) Favorecer la implantación de actividades económicas estables así como el acceso a infraestructuras de formación ocupacional i educación permanente con el objetivo de conseguir la inserción laboral de parados.
b) Fomentar la participación de la iniciativa privada en la recuperación de estos barrios de los municipios, facilitar la conservación y potenciar la implantación de la pequeña empresa de proximidad integrada en la trama urbana.

5. En el ámbito social, las actuaciones que pueden ser objeto de financiación son las siguientes:

a) Actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos de la zona.

b) Actuaciones a favor de la equidad de género y la conciliación entre la vida laboral y la familiar en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.

c) Determinar el marco institucional y de participación ciudadana para el despliegue de las actuaciones, y cualquier otra circunstancia que se considere necesaria para que se pueda cumplir la propuesta del proyecto. Asimismo, en los proyectos se debe indicar si existen otras intervenciones públicas en curso o proyectadas en el mismo ámbito.

Artículo 8. *Contenido mínimo de los proyectos.*

Los proyectos para los que se solicita la ayuda tendrán que contener como mínimo:

a) La delimitación del área en la que se quiere intervenir.

b) El análisis de la situación actual del barrio así como la propuesta de actuación, según lo que disponen los siguientes artículos.

c) La valoración de la necesidad de la actuación y los requerimientos de mantenimiento.

d) El calendario de despliegue.

e) La indicación de otras intervenciones públicas posibles en curso o proyectadas en el mismo ámbito y los recursos previstos con la aportación que se prevé de cada una de ellas.

f) Las repercusiones del proyecto en la planificación urbanística y sectorial.

Artículo 9. *Análisis del estado actual.*

El análisis del estado actual del barrio del municipio en el que se pretenda intervenir incluirá una memoria descriptiva y unos planos del estado actual, donde se concretarán, entre otros, los siguientes aspectos:

1. El estado de ejecución del planeamiento vigente.

2. Un análisis urbanístico pormenorizado de las carencias del barrio de la ciudad o del pueblo.

3. Un análisis arquitectónico donde se concrete el grado de adecuación de la edificación a las necesidades de la población residente.

4. El estudio del mercado de vivienda, indicando el grado de adecuación de la oferta a la demanda de viviendas.

5. Un análisis social, que incluirá el estudio de la situación demográfica y social del barrio, con especial acento en la descripción de los grupos de población en situación de desventaja social, el nivel conseguido en la igualdad de género, la evaluación de los grupos sociales con riesgos de exclusión social, la inmigración, la población dependiente así como las personas que requieren ayudas asistenciales.

6. Un análisis detallado de la situación económica del barrio, referente tanto a la oferta y la demanda de trabajo como a la distribución y localización de la actividad económica.

7. Un estudio de la situación del sector desde la perspectiva ambiental y de sostenibilidad.

Artículo 10. *La propuesta de actuación.*

La propuesta de actuación tendrá que incluir la estrategia social, económica, urbanística, arquitectónica y de vivienda, con comentarios sobre las actuaciones de rehabilitación y mejora que se pretenden llevar a cabo. Esta propuesta incluirá una memoria justificativa y unos planos resumen donde se detallaran los aspectos siguientes:

1. Actuaciones de carácter urbanístico, como las dirigidas a la mejora del espacio público, la provisión de equipamientos y zonas verdes, la implantación y la renovación de las redes infraestructurales, la mejora de la accesibilidad, y el fomento de la sostenibilidad y la eficiencia energética y ambiental del desarrollo urbano.

2. Actuaciones a nivel arquitectónico dirigidas, entre otras, a fomentar políticas de rehabilitación de edificios así como a proceder, si es necesario, a la tramitación de un área de rehabilitación integral (ARI) o de un área de renovación urbana (ARU). Estas actuaciones podrán promover, asimismo, la incorporación de tecnologías de la información a los edificios y el fomento de medidas de eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos en las edificaciones.

3. Actuaciones a nivel de vivienda, como las dirigidas al fomento del alquiler y del alquiler con opción de compra y la construcción de viviendas de protección oficial. Se pondrá especial atención en las actuaciones dirigidas a la población joven, a los grupos económicamente desfavorecidos, así como a la población dependiente.

4. Actuaciones a nivel económico y social, como actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos, fomento de la equiparación en el acceso a los servicios públicos, desarrollo de programas que comporten una mejora social y económica del barrio de la ciudad o del pueblo, facilidades para la implantación de actividades económicas estables, así como para el desarrollo del mercado laboral local, con especial atención a la inserción laboral de los desocupados.

5. Actuaciones para la equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.

6. Actuaciones dirigidas al fomento de participación ciudadana en el desarrollo de las actuaciones.

7. Asimismo, las propuestas tendrán que indicar si hay otras intervenciones públicas en curso o proyectadas en el mismo ámbito y promover la coordinación de las mismas con las propuestas en el proyecto.

Artículo 11. *Solicitud de asistencia técnica.*

Los municipios pueden solicitar la asistencia técnica a la Administración de la comunidad autónoma para elaborar los proyectos.

Artículo 12. *Determinación de los proyectos que se tienen que financiar.*

1. Se crea una comisión evaluadora cuya composición y funcionamiento se tienen que determinar en la convocatoria anual, con atribuciones para proponer al consejero de Vivienda y Obras Públicas, en el marco de cada convocatoria, los proyectos de intervención que se tienen que financiar, los beneficiarios de las ayudas que se tienen que otorgar y la cuantía de estas ayudas dentro de los márgenes que establece el siguiente artículo.

2. El consejero de Vivienda y Obras Públicas, atendida la propuesta formulada por la comisión, resolverá. Si ésta introduce alguna variación respecto de la propuesta de la comisión, debe hacerlo de forma razonada.

Artículo 13. *Fijación de la cuantía de la financiación aplicable a los proyectos seleccionados.*

1. La contribución financiera de la Administración de la comunidad autónoma a los municipios para la ejecución de los proyectos seleccionados se establece en cada caso en la resolución del consejero de Vivienda y Obras Públicas. Los municipios de menos población y, en todo caso, los de menos de 20.000 habitantes, deben ser objeto de consideración preferente a la hora de fijar el porcentaje de contribución financiera por parte de la Administración de la comunidad autónoma, que tiene que representar como mínimo el 40% y como máximo el 90% del presupuesto global del proyecto, según los criterios que se determinen en la convocatoria correspondiente.

2. La contribución a la que se refiere el apartado anterior es de carácter económico, si bien, si así lo piden los ayuntamientos beneficiarios, puede constituir también, total o parcialmente, en la práctica por la Administración de la comunidad autónoma o por sus entes dependientes, actuaciones materiales o de prestación de servicios comprendidos en los proyectos seleccionados.

Artículo 14. *Calificación de atención especial del barrio.*

1. La resolución de adjudicación de la subvención comportará la calificación de atención especial del barrio durante el desarrollo de la intervención.

2. Los proyectos que cumplan con todos los requisitos de la convocatoria de subvenciones y no obtengan subvención por falta de disponibilidades presupuestarias, podrán ser calificados de barrios de atención especial. Esta calificación deberá ser tenida en cuenta en la siguiente convocatoria de subvenciones en la elaboración de los criterios de preferencia.

3. La elección de un proyecto podrá llevar implícita, si es necesario, la tramitación frente al Ministerio de la Vivienda para la declaración de ARI o ARU.

Artículo 15. *Ejecución de los proyectos financiados.*

1. Los proyectos objeto de subvención serán ejecutados por el ayuntamiento. No obstante, a solicitud de éste, podrán ser ejecutados, si es necesario, total o parcialmente, por el Gobierno de las Illes Balears o por sus entes instrumentales.

2. También se podrán crear consorcios entre el Gobierno de las Illes Balears y los ayuntamientos respectivos para la ejecución y gestión de los proyectos de rehabilitación y mejora que cuenten con subvenciones otorgadas en base a esta ley. Asimismo, podrán formar parte de los consorcios otras administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro que participen en el proyecto de rehabilitación y mejora del barrio o pueblo correspondiente.

Artículo 16. *Compatibilidad.*

La percepción de ayudas de la Administración de la comunidad autónoma para la financiación de los proyectos de intervención seleccionados en el marco de las correspondientes convocatorias públicas a las que se refiere esta ley, es compatible con la asignación de otros fondos públicos o privados para la ejecución de los mismos proyectos, siempre que se supere el coste total.

Artículo 17. *Pago de la subvención.*

1. Con carácter general, el importe de las subvenciones se debe abonar una vez justificado el cumplimiento de la finalidad para la cual se concedieron.

2. Se podrán hacer anticipos de pago de las subvenciones concedidas, con la exigencia, si procede, de las garantías oportunas, y en los casos previstos en el artículo 37 del Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de subvenciones.

3. El justificante de la aplicación del fondo se ajustará a lo que dispone el artículo 39 del Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre.

Artículo 18. *Información y difusión.*

Los proyectos financiados mediante las subvenciones dirigidas a la rehabilitación y mejora de los barrios de los municipios de las Illes Balears creadas en base a la presente ley, deben hacer constar que tienen financiación del Gobierno de las Illes Balears, a través de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas. En caso de actuaciones cofinanciadas por los programas de ayuda estatales o por los fondos estructurales de la Unión Europea también será necesario mencionarlas.

Disposición adicional primera.

Los municipios podrán ejercer las iniciativas y funciones establecidas en esta ley directamente o mediante la asociación o la colaboración con otros municipios u otras entidades locales de las Illes Balears.

Disposición adicional segunda.

(Derogada)

Disposición adicional tercera.

El contenido de esta ley constituirá las bases reguladoras de la actuación de fomento prevista, la cual se deberá desarrollar anualmente mediante la correspondiente convocatoria.

La convocatoria se regirá por lo que se dispone en esta ley, y tan solo en los aspectos no previstos se regirá por lo que dispone el texto refundido de la Ley de subvenciones, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre.

Disposición adicional cuarta.

Los principios de complementariedad y de coordinación, en coherencia con los objetivos previstos en esta ley, deben informar todas las actuaciones que desarrollen las consejerías de la Administración de la comunidad autónoma, en el marco de las respectivas competencias orgánicas, en el ámbito de la rehabilitación y mejora de barrios considerados de atención especial.

Disposición final primera.

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final segunda.

Esta ley entra en vigor el día siguiente de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

§ 11

Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 115, de 5 de agosto de 2010
«BOE» núm. 207, de 26 de agosto de 2010
Última modificación: 20 de agosto de 2016
Referencia: BOE-A-2010-13432

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

PREÁMBULO

I

Esta ley, que proviene del Decreto Ley 1/2010, de 26 de marzo, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general, y que el Parlamento de las Illes Balears resolvió con fecha 27 de abril de 2010 validarlo y, conformemente con el artículo 49.2 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, tramitarlo como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia, pretende introducir una serie mínima de modificaciones legales que deben permitir resolver problemas muy concretos pero necesarios para coadyuvar en un impulso de la actividad económica con implicaciones ambientales en diferentes zonas de nuestra comunidad autónoma. La generación de actividad económica vinculada a la sostenibilidad, la seguridad jurídica, la agilización de los procesos administrativos y la potenciación de nuestro patrimonio ambiental son ámbitos de actuación que no es la primera vez que obligan al Gobierno de las Illes Balears a adoptar medidas como ésta.

Los artículos 1 y 2 implican de forma directa la delimitación y la ordenación de espacios dotacionales de ámbito supramunicipal tanto en la isla de Ibiza como en la de Menorca, espacios que son necesarios para el desarrollo ambiental, social y económico de ambas islas. Más concretamente en el caso de Ibiza, se ha habilitado un posible espacio de ubicación de la depuradora de la ciudad de Ibiza, un proyecto que ya hace muchos de años que debería ser una realidad y que es una urgencia inaplazable. En el caso de Menorca, se

hace posible la expropiación del acceso al Centro de Interpretación de la Reserva de la Biosfera como equipamiento público de carácter insular.

El artículo 3 enlaza perfectamente con la disposición adicional quinta de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears. Efectivamente, en el caso de la isla de Mallorca, los efectos del artículo mencionado se deben inserir en el marco de la regulación que establece la disposición adicional quinta mencionada, en relación con la agilización del desarrollo urbanístico y edificador, la cual determina que en el período de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley 4/2010, y al efecto de poder solicitar la licencia de obras de edificación con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización correspondientes, se deja sin efecto el punto 1 de la norma 12 del Plan Territorial de Mallorca, así como la norma 31 del Plan Territorial de Ibiza y Formentera y el artículo 3 de la Norma Territorial Cautelar aprobada por el Consejo Insular de Ibiza el día 28 de noviembre de 2008, por la cual se adoptan medidas provisionales para asegurar la viabilidad y la efectividad de la modificación del Plan Territorial de Ibiza. En todo caso, la ejecución de las obras se llevará a cabo de forma simultánea con las de urbanización, suficientemente avaladas.

En el caso de la isla de Menorca, de Ibiza y de Formentera se ajustará a lo que se establezca tanto en el planeamiento urbanístico y en el de ordenación territorial como en la legislación urbanística de aplicación.

De hecho, este precepto completa la regulación, ya que prevé una solución para la situación de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable ejecutados sin alcantarillado y que en la actualidad estaban paralizados por la imposibilidad de otorgar nuevas licencias, certificados de final de obra o cédulas de habitabilidad. En un contexto de medidas para el impulso de la economía, la posibilidad de otorgar licencias en estos ámbitos será motivo de dinamización de las empresas de un sector especialmente castigado por la crisis; un estímulo, no obstante, que tiene todas las garantías ambientales, ya que la previsión sólo afecta a sectores con uso predominantemente residencial y de tipología unifamiliar y siempre habrá un control ex ante de la administración competente en materia hídrica, y un estímulo que sobre todo se vincula a la voluntad de que se proceda a la dotación oportuna de las infraestructuras urbanísticas.

II

En aplicación de la norma 9 del Plan director sectorial de carreteras, aprobado definitivamente por el Decreto 87/1998, de 16 de octubre, se han venido realizando rondas y vías de carácter urbano, travesías y variantes de travesías, no incluidas en dicho plan, mediante convenios entre las administraciones competentes para la financiación de aquellas obras con la finalidad de contribuir a la resolución de los problemas vinculados al tráfico de paso por las poblaciones.

Estas rondas y vías de carácter urbano, travesías y variantes de travesías han coadyuvado al impulso del desarrollo económico y social de la isla de Mallorca, ya que han resuelto problemas de tráfico en la comunicación de núcleos de población de una comarca o intercomarcales.

El nuevo contenido del apartado 4 del artículo 19 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, que prevé la posibilidad de realización de rondas y vías de carácter urbano, travesías y variantes de travesías sin necesidad de su previsión en el Plan director sectorial de carreteras, se justifica en atención a la naturaleza que otorgan los artículos 11 y 12 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial de las Illes Balears, a los planes directores sectoriales como instrumentos de ordenación cuyo contenido mínimo es la definición del esquema general de los sistemas generales de las infraestructuras, los equipamientos, las obras, las instalaciones, los servicios y las actividades de explotación de recursos que prevean en su respectivo ámbito territorial, configurándose de este modo como instrumentos de ordenación de las líneas o caracteres más significativos de los sistemas generales territoriales, y sin que, por tanto, les sea exigible que necesariamente deban contener especificaciones o individualizaciones de obras del tipo de rondas y vías de carácter urbano, travesías y variantes de travesías.

El nuevo contenido del apartado 4 del artículo 19 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, tiene todas las garantías de sostenibilidad, al exigirse que la Comisión Balear de Medio Ambiente

u órgano ambiental de la comunidad autónoma de las Illes Balears que asuma o haya asumido la continuación del ejercicio de sus funciones, hubiera emitido informe favorable al proyecto de las obras.

La Ley 25/1988, de carreteras estatales, –de aplicación subsidiaria en la legislación de carreteras de las Illes Balears, por remisión de la disposición final segunda de la Ley 5/1990, de 24 de mayo– establece en su artículo 10.1 que, cuando se trate de construir carreteras o variantes no incluidas en el planeamiento urbanístico vigente de los núcleos de población a los que afecten, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo deberá remitir el estudio informativo correspondiente a las corporaciones locales afectadas, al objeto de que informen al respecto, y solamente en caso de disconformidad se modificará o revisará el planeamiento urbanístico por orden del Consejo de Ministros.

La Ley 5/1990, de carreteras de las Illes Balears, se limita a indicar, en su artículo 17.3, que los estudios y proyectos que incluyen travesías tendrán que ser objeto de informe, previo a la aprobación, por parte del ayuntamiento afectado; y la disposición adicional sexta.2 de la Ley 16/2001, de 14 de diciembre, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de carreteras y caminos, señala que en el supuesto de conflictos entre el organismo titular o gestor de la carretera y uno o más ayuntamientos afectados, las discrepancias deben plantearse ante la conferencia sectorial en materia de carreteras, únicamente en el supuesto de que no pueda llegarse a un acuerdo en el seno de la misma, la aprobación definitiva del estudio, anteproyecto o proyecto corresponderá al Gobierno de las Illes Balears.

El nuevo contenido del apartado 4 del artículo 19 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, establece la innecesariedad de ordenación por el planeamiento municipal para la realización de rondas y vías de carácter urbano, travesías y variantes de travesías, lo cual se justifica por su interés general, ya que a pesar de no llegar a constituir sistemas generales de infraestructuras de la isla de Mallorca, son indudablemente obras supramunicipales que se han instrumentado mediante su inclusión en convenios de colaboración interadministrativos agilizadores de los procesos de desarrollo territorial, respetando las competencias municipales de ordenación urbanística y superando el simple deber de información interadministrativa por el cual el ayuntamiento no sólo debe limitarse a informar o a prestar su conformidad a un proyecto, sino que debe ejercer una función fundamental en el convenio interadministrativo de colaboración, ya que, con la acreditación de la disponibilidad de los terrenos, ha sido quien ha localizado las obras.

El apartado 4 del artículo 19 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, queda sin contenido por lo establecido en la disposición adicional sexta.2 de la Ley 16/2001, de 14 de diciembre, ya citada.

III

Asimismo, esta ley incorpora artículos que desarrollan las actividades de las empresas de alquiler de coches, los accesos a la finca de Planícia, la ubicación del nuevo juzgado de Manacor, así como una ampliación del equipamiento deportivo en una zona de Manacor, los terrenos urbanos en APT de Costas en la isla de Ibiza, los urbanizables ordenados directamente por el planeamiento general, la ejecución de las obras de construcción de los nuevos juzgados en Ibiza, la modificación de las leyes 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, y 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, y los locales en establecimientos turísticos o en parcelas vinculadas.

Artículo 1. *Ordenación del sistema general de equipamientos e infraestructuras supramunicipal de Sa Coma en la isla de Ibiza.*

1. Se califica como sistema general un ámbito de actuación de carácter supramunicipal en los terrenos del antiguo cuartel de Sa Coma, en la isla de Eivissa, para la implantación y la ejecución de equipamientos e infraestructuras, según la delimitación y la ordenación que recoge el anexo I de esta ley. En consecuencia, se ajustan los límites del área natural de especial interés a la nueva delimitación.

2. Esta calificación implica la declaración de interés general para las actuaciones que en el ámbito de este sistema general se planteen en suelo rústico, así como, sea cual sea la

clasificación del suelo, el derecho a obtener directamente, sin la previa tramitación de instrumento urbanístico y sin necesidad de previa adaptación del planeamiento municipal, las correspondientes licencias municipales que se ajusten a la ordenación recogida en el anexo I de esta ley para la implantación y la ejecución de equipamientos e infraestructuras en este ámbito. Asimismo, la declaración de utilidad pública para la ejecución de infraestructuras y equipamientos facultará la desafectación de los terrenos necesarios para su implantación.

3. La concreción de los proyectos a ejecutar en este ámbito será acordada por el Pleno del Consejo Insular de Ibiza, oído el Consejo de Alcaldes de Ibiza. Corresponderá al ayuntamiento competente por razón del territorio el otorgamiento de las licencias o de los permisos correspondientes a las obras y las actividades, salvo que el proyecto se ubique en terrenos pertenecientes a dos términos municipales, donde la competencia corresponderá al consejo insular por su carácter supramunicipal.

4. Las determinaciones previstas en este artículo y en el anexo I de esta ley vinculan directamente al planeamiento urbanístico y territorial, que deberá adaptarse en su primera modificación o revisión que se formule.

Artículo 2. *Delimitación y declaración de utilidad pública del Centro de Interpretación de la Reserva de la Biosfera de la isla de Menorca en S'Enclusa (Ferreries).*

1. El ámbito del Centro de Interpretación de la Reserva de la Biosfera de la isla de Menorca, delimitado como equipamiento público por el Plan Territorial Insular de Menorca en la montaña de S'Enclusa, se amplía con la incorporación del camino de titularidad privada que actualmente le sirve de acceso y con los terrenos que constan en las determinaciones gráficas que se incorporan como anexo II. Todo el ámbito queda calificado como sistema general público de carácter insular.

2. Se declara expresamente, al efecto de expropiación, la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación de los terrenos necesarios para completar el ámbito delimitado en el anexo gráfico II, y particularmente de los terrenos por donde discurre el vial mencionado de acceso a S'Enclusa.

3. Se declaran inversiones de interés autonómico, con los efectos previstos en la Ley 4/2010, de 16 de junio, las destinadas a la implantación del Centro de Interpretación de S'Enclusa y a la mejora de su camino de acceso. Las actuaciones vinculadas a la ejecución de ambas actuaciones no quedarán sujetas, en su caso, a los actos de control municipal que prevén tanto la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad de las Illes Balears, como la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística. Sin embargo, previamente a la aprobación de los correspondientes proyectos, el Ayuntamiento de Ferreries deberá emitir un informe.

Artículo 3. *Regulación de las exenciones del servicio de alcantarillado.*

(Derogado)

Artículo 4. *Actividades de las empresas de alquiler de coches.*

1. Las actividades de alquiler de coches tienen prohibida la utilización de las calles y los espacios públicos para el aparcamiento de estos coches mientras no estén alquilados por sus clientes. También está prohibida la realización en las calles y en los espacios públicos de tareas de mantenimiento de estos coches.

Los titulares de las actividades de alquiler de coches deben disponer de espacios debidamente habilitados que cuenten con todos los permisos exigibles para el aparcamiento y el mantenimiento de su flota de coches.

Las actividades de alquiler de coches en funcionamiento a la entrada en vigor de esta ley podrán convenir con los ayuntamientos la utilización de las calles y de los espacios públicos para aparcar coches que no estén alquilados, siempre que esta excepción no permita el aparcamiento de más de tres coches.

2. El incumplimiento de la prohibición establecida en el punto anterior provocará la actuación sancionadora de la administración pública. Serán responsables de la infracción los titulares de la actividad de alquiler.

3. Son competentes para incoar y resolver los expedientes sancionadores los alcaldes de los ayuntamientos donde se ha producido la infracción.

4. Se considera infracción leve tener aparcados en las vía pública entre uno y tres coches para el alquiler sin que estén alquilados. Se considera infracción grave tener aparcados en la vía pública entre cuatro y diez coches para el alquiler sin que estén alquilados. También se considera infracción grave realizar cualquier tarea de mantenimiento de estos coches de alquiler sin que estén alquilados en la vía pública. Se considera infracción muy grave tener aparcados en la vía pública más de diez coches para el alquiler sin que estén alquilados.

5. Las infracciones pueden ser sancionadas en vía administrativa en función de la existencia de intencionalidad o reiteración de acuerdo con la siguiente gradación:

a) Infracciones leves con una multa de 1.000 a 3.000 euros.
b) Infracciones graves con una multa de 3.001 a 10.000 euros.
c) Infracciones muy graves con una multa de 10.001 a 30.000 euros.

Artículo 5. *Accesos a la finca Planícia.*

La ordenación conjunta de los caminos que intercomunican los municipios de Esporles, Banyalbufar, Puigpunyent y Estellencs a que se refiere el anexo III, incluidos en el Catálogo de Caminos Públicos del Consejo Insular de Mallorca, y particularmente los que dan acceso a la finca de Planícia, se efectuará mediante un plan especial que desarrollará el Gobierno de las Illes Balears de conformidad con la legislación urbanística y ambiental aplicable.

Mientras no se apruebe este plan especial a que se refiere el párrafo anterior, se podrán llevar a cabo actuaciones de limpieza y acondicionamiento y asignar usos provisionales, garantizando en todo caso la libre circulación de personas. Con carácter previo a la formulación del plan especial, el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, habiendo informado a los ayuntamientos afectados, asignará los correspondientes usos y su intensidad. Dichos usos se considerarán, en todo caso, uso específico admitido.

Las actuaciones que se pueden llevar a cabo de acuerdo con los párrafos anteriores deberán adoptar medidas de integración paisajística, que también pueden afectar a las zonas colindantes del ámbito delimitado. La adopción de estas medidas podrá ir acompañada de la implantación de usos relacionados con la educación ambiental.

En caso de que una sentencia judicial firme declarase que alguno o algunos de estos caminos son de titularidad privada, la presente disposición se considerará como la declaración de necesidad de urgente ocupación y el titular privado tendrá derecho a iniciar el procedimiento de justiprecio.

Artículo 6. *Nueva redacción del apartado 4 del artículo 19 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears.*

El apartado 4 del artículo 19 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, queda redactado de la siguiente manera:

> «4. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, pueden realizarse rondas y vías de carácter urbano, travesías y variantes de travesías no previstas explícitamente en el Plan director sectorial de carreteras, sin que les sea de aplicación la tramitación prevista en los anteriores apartados 2 y 3 de este artículo, cuando aquéllas se hayan incluido o se incluyan en un convenio, para colaborar en su financiación, entre el ayuntamiento y las administraciones públicas competentes.
>
> No será necesario que las rondas y vías de carácter urbano, travesías y variantes de travesías, estuvieran o estén ordenadas por los planeamientos urbanísticos municipales vigentes si concurren los siguientes requisitos:
>
> a) Que el convenio de colaboración se hubiese establecido o se establezca para resolver problemas vinculados al tráfico de paso por las poblaciones, en la comunicación y distribución del tráfico de núcleos de población de una comarca o sirvan de comunicación intercomarcal.
>
> b) Que la Comisión Balear de Medio Ambiente u órgano ambiental de la comunidad autónoma de las Illes Balears que asuma o haya asumido la continuación

del ejercicio de sus funciones, hubiera emitido o emita informe favorable al proyecto de las obras.

c) Que el ayuntamiento hubiera acreditado o acredite la disponibilidad de los terrenos mediante actos de replanteo.»

Artículo 7. *Adición de una disposición adicional sexta a la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears.*

Se añade una disposición adicional sexta a la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, con el siguiente contenido:

«Lo previsto en el apartado 4 del artículo 19 de la presente ley, según la nueva redacción dada por la Ley de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión, será aplicable a las rondas y vías de carácter urbano, travesías y variantes de travesías no previstas explícitamente en el Plan director sectorial de carreteras, aprobado definitivamente por el Decreto 87/1998, de 16 de octubre, o en la revisión del Plan director sectorial de carreteras para la isla de Mallorca, definitivamente aprobada por acuerdo del pleno del Consejo de Mallorca, en sesión de día 3 de noviembre de 2009, realizadas, aquellas obras, después de la entrada en vigor de estos planes o de sus revisiones, y que se hubieran incluido en un convenio entre los ayuntamientos y las administraciones públicas competentes para colaborar en su financiación.»

Artículo 8. *Ubicación del nuevo juzgado de Manacor.*

Se asigna a la parcela de titularidad del Ayuntamiento de Manacor, de una superficie aproximada de 4.500 m^2, de suelo urbano con la calificación de zona de equipamiento de la calle Pilar de la ciudad de Manacor, y que comprende parte de la parcela catastral 7298014, el siguiente régimen urbanístico:

1. Uso admisible: Usos administrativos para la implantación de los juzgados de Manacor.
2. Edificabilidad: 2 m^2/m^2.
3. Retranqueo en particiones: 3 metros.
4. Altura total: 13 metros.
5. Aparcamientos: 1 plaza cada 75 m^2 edificados.

Este régimen jurídico sustituye el régimen urbanístico derivado de las normas subsidiarias de Manacor de 1980.

Esta parcela queda reflejada en el anexo IV de esta ley.

Artículo 9. *Ampliación del equipamiento de uso deportivo.*

Se asigna a las parcelas 9297021 y 9297022, titularidad del Ayuntamiento de Manacor y con una superficie de 5.485 m^2, que comprenden las parcelas de equipamiento comercial, deportivo y escolar del plan parcial del polígono 1-29, apto para urbanización, el siguiente régimen urbanístico:

1. Uso autorizable: uso deportivo.
2. Edificabilidad: 1 m^2/m^2.
3. Retranqueo: 3 metros en vial público.
4. Altura total: 15 metros.
5. Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 plazas de aforo.

Artículo 10. *Terrenos urbanos en APT de costas en la isla de Ibiza.*

(Derogado)

Artículo 11. *Urbanizables ordenados directamente por el planeamiento general.*

(Derogado)

Artículo 12. *Ejecución de las obras de construcción de los nuevos juzgados en Ibiza.*

1. Se redelimita el ámbito del sistema general de equipamiento previsto en la unidad de actuación en suelo urbano número 12 «Eivissa Centre» del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Eivissa (BOIB núm. 128, de 1-09-2009), ubicado en el solar de la antigua escuela de Sa Graduada, según la delimitación que recoge el anexo V adjunto a esta ley, para permitir la inmediata construcción del edificio de los nuevos juzgados de Ibiza. En consecuencia, se ajusta a la nueva delimitación el límite del espacio libre público colindante con este equipamiento.

2. Se declara expresamente la utilidad pública y la necesidad de ocupación del solar así delimitado a que se refiere el punto anterior, dada la urgencia en la ejecución del equipamiento.

3. Para la ejecución inmediata de las obras necesarias de construcción del equipamiento es suficiente la aprobación del proyecto por parte del Ministerio de Justicia, con el informe previo del Ayuntamiento de Eivissa, y se considera que las obras de construcción del equipamiento están sujetas al pago del impuesto de construcciones, instalaciones y obras en el Ayuntamiento de Eivissa. Dicho proyecto concretará las necesidades establecidas por el Ministerio de Justicia para ubicar los diferentes órganos judiciales.

Este proyecto queda excluido, como excepción, de lo que preceptúa el artículo 23 de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad de las Illes Balears.

4. En todo caso, y en la medida de lo posible, la fachada este del edificio de la Sa Graduada quedará incorporada formando un conjunto arquitectónico harmónico con el nuevo edificio de los juzgados y la plaza de Sa Graduada, y se mantendrá la estructura actual del conjunto de plaza y edificio.

5. Las determinaciones previstas en este artículo vinculan directamente el planeamiento urbanístico y territorial, sin perjuicio de la posterior adaptación del planeamiento municipal en el equipamiento ejecutado.

Artículo 13. *Adición de una nueva disposición adicional al texto de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.*

Se añade una nueva disposición adicional al texto de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, con el siguiente texto:

> **«Disposición adicional quinta.** *Régimen de preferencia normativa y usos permitidos en BIC y en los bienes catalogados.*
>
> 1. Serán de aplicación en los bienes que hayan sido declarados bienes de interés cultural o bienes catalogados las medidas derivadas del régimen de patrimonio histórico-artístico con preferencia a las medidas contenidas en la normativa territorial y urbanística.
>
> 2. En los bienes de interés cultural y en los bienes catalogados situados en suelo rústico se podrán autorizar actividades permanentes culturales, medioambientales y educativas sin necesidad de la previa declaración de interés general, sin perjuicio de que sean exigibles las preceptivas licencias municipales de actividades. Si la autorización de estos usos comporta la realización de cualquier tipo de obra, deberá obtenerse la correspondiente autorización previa de la Comisión Insular de Patrimonio u órgano competente del consejo insular respectivo.»

Artículo 14. *Modificación de los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación.*

Se modifican los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, que quedan redactados de la siguiente manera:

> **«Artículo 1.**
>
> Las construcciones y edificaciones implantadas legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido que no esté previsto en el

planeamiento urbanístico en vigor que deban ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo y que no se ajusten a las determinaciones del nuevo planeamiento vigente, quedarán en situación de inadecuación. El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas aplicables a los elementos que queden en esta situación y las actuaciones autorizadas. En todo caso, serán autorizables obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 2.

Los usos legalmente implantados preexistentes en un nuevo planeamiento urbanístico pueden mantenerse siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establece para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación. El planeamiento podrá prever y regular la autorización de usos permitidos en el planeamiento aplicable cuando se otorgó la licencia de obras a locales existentes y ejecutados.

Artículo 3.

Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones y edificaciones siguientes:

a) Aquellas que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. En esta situación no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sí serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las citadas edificaciones.

b) Aquellas edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición aplicable en cada caso. En esta situación no podrá realizarse ningún tipo de obra. En el caso de que estas edificaciones y construcciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, no sólo no podrá realizarse ningún tipo de obra sino que además tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.

c) Aquellas edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada, también estarán en situación de fuera de ordenación. En esta situación, en todo caso y como mínimo, son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones y consolidaciones, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

En la parte ilegal no podrá realizarse ningún tipo de obra. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.

En ningún caso la situación de fuera de ordenación de una edificación o instalación vinculará a la parcela a los efectos de poder agotar los parámetros urbanísticos fijados en el planeamiento.»

Artículo 15. *Regulación de los establecimientos turísticos en suelo rústico.*

(Derogado)

Disposición adicional. *Locales en establecimientos turísticos o en parcelas vinculadas.*

(Derogado)

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas todas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan a lo que dispone esta ley, la contradigan o sean incompatibles con su contenido.

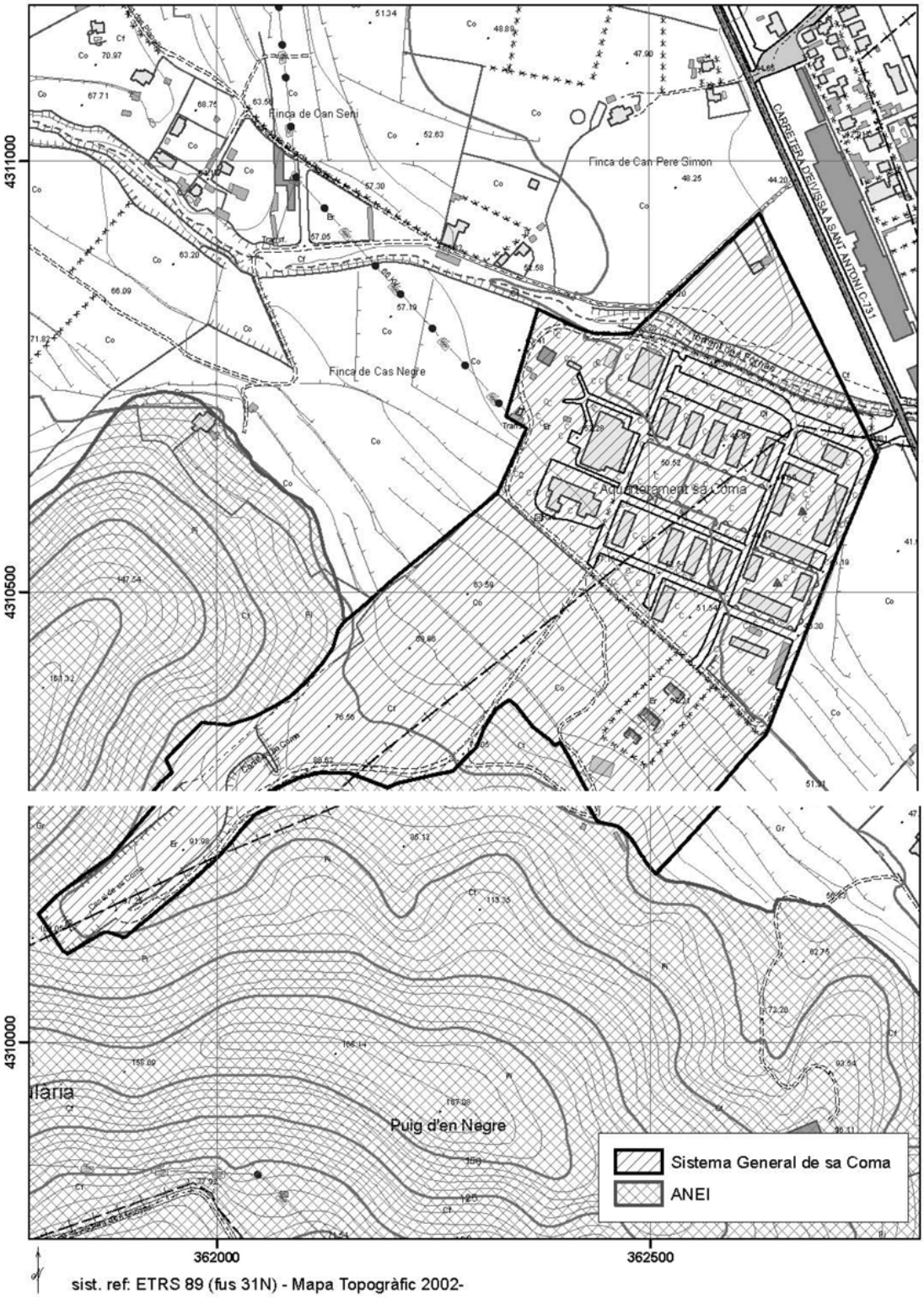
Disposición final. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

ANEXO I

ANEXO I

1 Delimitación



2. Ordenación del sistema general supramunicipal

I. Usos admitidos.

1. Equipamientos e infraestructuras de seguridad y emergencias para la protección de la ciudadanía y el medio.
2. Equipamientos e infraestructuras educativas, sociales y administrativas.
3. Equipamientos e infraestructuras técnicas relacionadas con el abastecimiento, el saneamiento y la energía, la protección y la gestión del medio, los servicios urbanísticos, los deportes y el ocio.
4. Usos relacionados con la movilidad, la transformación urbanística y de los espacios libres, la red viaria y las redes de servicios urbanísticos necesarios, el estacionamiento de vehículos, etc.

I.I Los usos citados se consideran, en todo caso, uso específico admitido.

II. Tipología de edificación: aislada, pudiendo optar por otras tipologías diferentes previa formulación de estudio de detalle mediante el cual se justifique la adecuada implantación del edificio en su entorno.

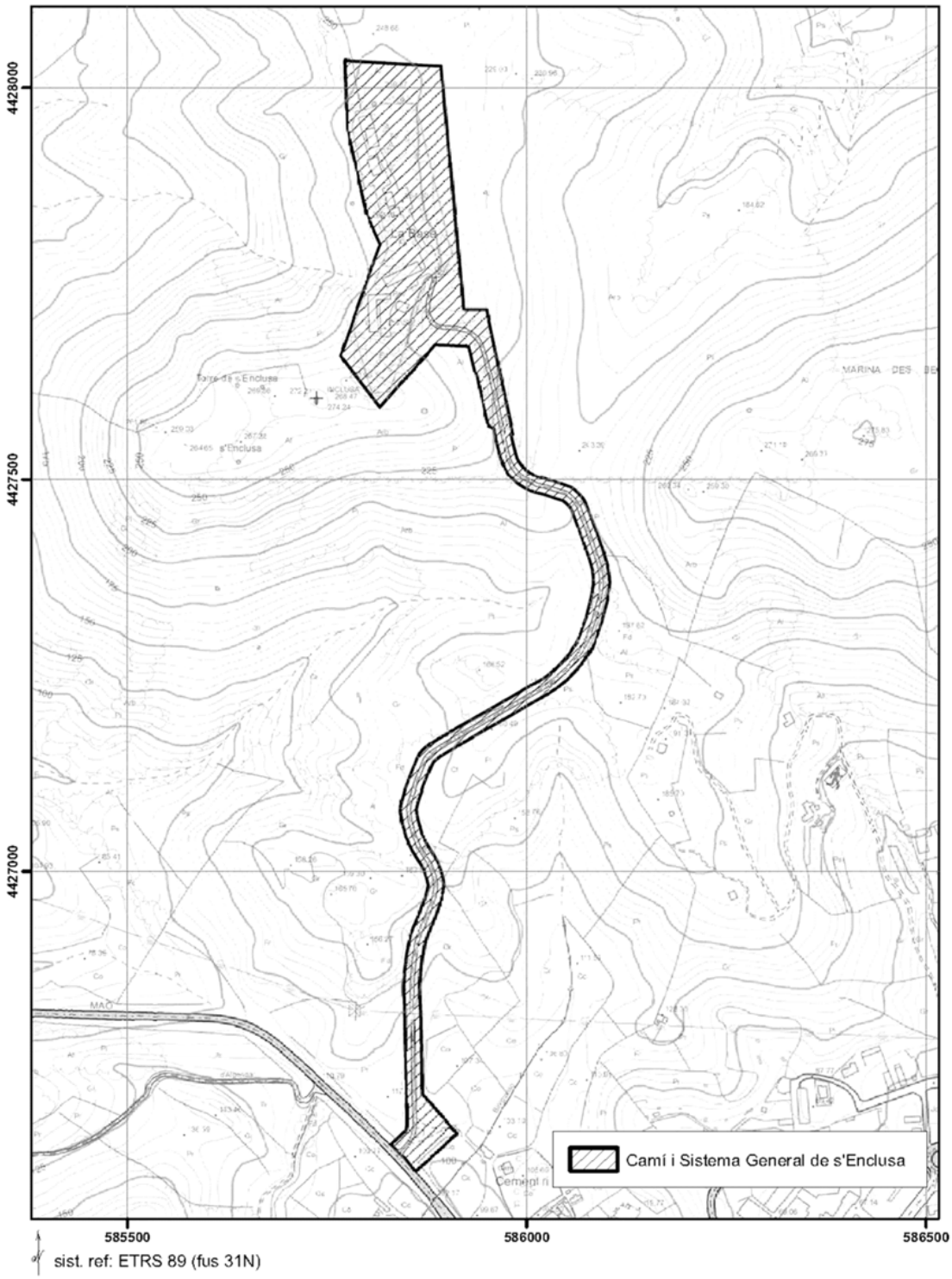
III. Condiciones de la edificación: los parámetros de aplicación serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso o de los usos a que se destinen las edificaciones e instalaciones.

IV. Actuaciones de transformación urbanística: se podrán ejecutar aquellas actuaciones de transformación urbanística que sean necesarias para este ámbito; asimismo, los proyectos de edificación podrán incorporar actuaciones de dotación y/o compleción de las infraestructuras que sean necesarias para apoyar la edificación.

V. Condiciones medioambientales: la totalidad de actuaciones que se planteen deben adoptar medidas de integración paisajística, que podrán asimismo afectar a su entorno e ir acompañadas de la implantación de usos relacionados con la educación ambiental.

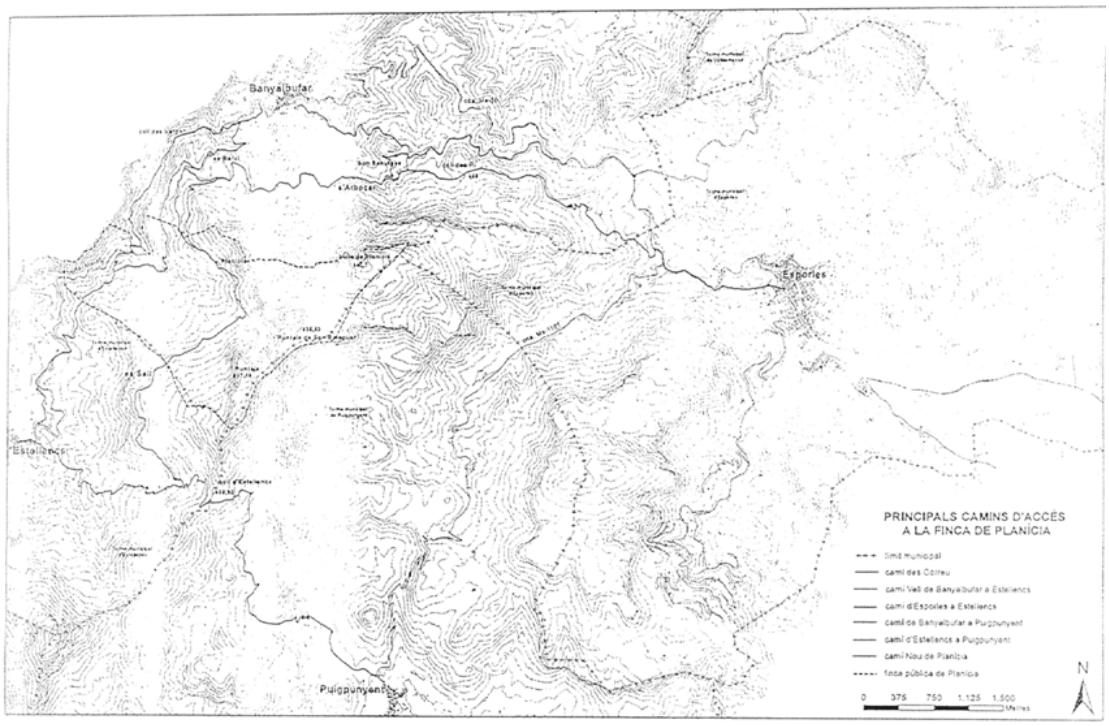
ANEXO II

ANEXO II



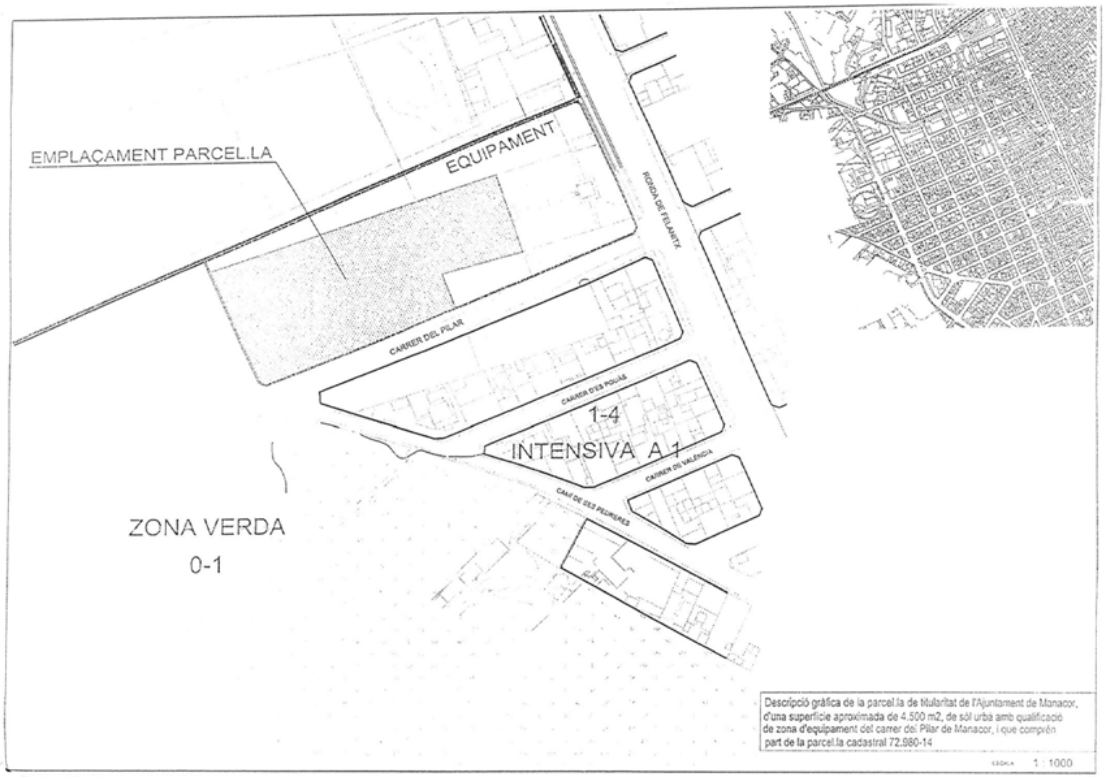
ANEXO III

ANEXO III



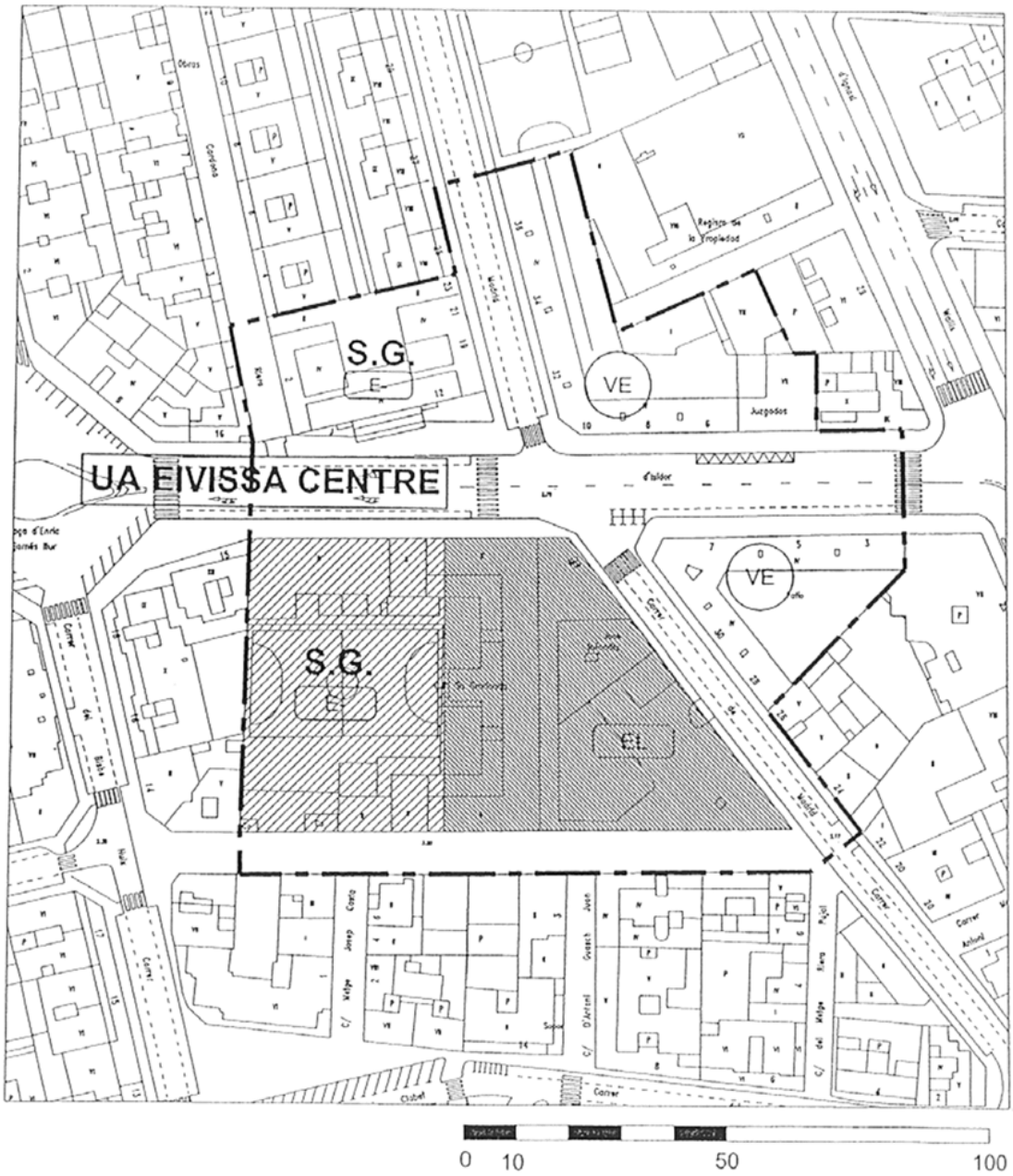
ANEXO IV

ANEXO IV



ANEXO V

ANEXO V



Límit de la Unitat d'Actuació "Eivissa Centre"

Àrea destinada a ús global d'equipament dels Sistemes Generals de la Ciutat. Sup. 2.100,31m².

Àrea destinada per a ús d'espai lliure dels Sistemes Generals de la Ciutat. Sup. 2.489,38m².

§ 12

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 160, de 29 de diciembre de 2017
«BOE» núm. 20, de 23 de enero de 2018
Última modificación: 15 de marzo de 2025
Referencia: BOE-A-2018-806

LA PRESIDENTA DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS) estableció por primera vez una regulación general de la actividad urbanística en la comunidad autónoma de las Illes Balears. Por su finalidad codificadora de una normativa hasta entonces fragmentaria y dispersa, la ley mencionada dio un paso importante en la evolución de la legislación urbanística en nuestra comunidad. No obstante, dejó fuera de su ámbito la regulación del suelo rústico, lo que suponía la renuncia a una regulación unitaria de las tres clases de suelo, que debe ser un objetivo básico de toda ley urbanística. Por ello, la presente ley incorpora tanto el régimen urbanístico del suelo rústico, como los aspectos de planeamiento y gestión relativos a esta clase de suelo, sin entrar en los detalles, ahora previstos en leyes urbanísticas sectoriales, que son más propios del desarrollo reglamentario. Su denominación, Ley de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), pretende reflejar el propósito de regular integralmente esta actividad. Como ley técnica profundiza en múltiples conceptos en los tres grandes ejes del planeamiento, la gestión y la disciplina, lo que facilitará su utilización por los diversos agentes que intervengan en el ámbito urbanístico.

La aprobación del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, que da cumplimiento a uno de los objetivos de hacer frente a la desregulación llevada a cabo la pasada legislatura en este ámbito, permitió asumir el compromiso de revisar en profundidad la Ley del suelo sin requisitos perentorios, pero con un plazo máximo de dos años para su aprobación. Partiendo de una premisa de consenso máximo en su elaboración, con la finalidad última de hacer de esta ley básica una ley perdurable, se establecieron ocho mesas técnicas de trabajo, organizadas en torno a los títulos habituales de las diferentes leyes de suelo autonómicas, con la participación de más de 60 técnicos y profesionales de todos los campos de temática urbanística y territorial de las diferentes administraciones, autonómica, insular y local, entidades, organizaciones, asociaciones y

colegios profesionales. Estas mesas se desarrollaron a lo largo de ocho meses del año pasado y, paralelamente, se desarrollaron unas jornadas abiertas a todo el mundo urbanístico sobre diferentes temáticas específicas con el objetivo de que profesionales de reconocido prestigio pudieran incidir en estas materias. La redacción final del anteproyecto de la ley se ha llevado a cabo con la participación y el acuerdo de representantes técnicos y jurídicos de todos los consejos insulares, dada su responsabilidad en el campo urbanístico en el marco competencial actual.

Cuando se aborda la reforma de una ley, la decisión entre modificar la existente o tramitar una ley nueva tiene que adoptarse siguiendo las recomendaciones de técnica legislativa. En nuestra comunidad, las Directrices sobre la forma y la estructura de los anteproyectos, aprobadas por el Consejo de Gobierno de las Illes Balears el 29 de diciembre de 2000, se decantan rotundamente por la opción de dictar una ley «completamente nueva», en el caso de modificaciones extensas o reiteradas, mientras que la técnica de la modificación se utilizará para dar una nueva redacción a partes de la ley anterior, añadir disposiciones nuevas, suprimir parte de las existentes y prorrogar o suspender la vigencia de otras. El mismo criterio se aplica en el ámbito estatal, según las Directrices de técnica normativa aprobadas por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005. En nuestro caso, la entidad de las modificaciones que se introducen en el sistema de planeamiento, la novedad de numerosos preceptos en materia de gestión urbanística y la nueva estructura de la regulación de la edificación y la disciplina urbanística, unidas a la incorporación de importantes preceptos sustantivos de nuevo cuño, apoyan, sin duda, la opción por la aprobación de una ley nueva, sin perjuicio de que se mantengan todos los preceptos de la anterior que no se ha considerado necesario modificar.

La LOUS configura la actividad urbanística como función pública, de acuerdo con un principio tradicional en el ordenamiento urbanístico español, pero inserta su regulación en el «bloque normativo ambiental», constituido por los derechos a disfrutar de un medio ambiente adecuado, de una vivienda digna y del patrimonio histórico, cultural y artístico. El bloque normativo ambiental, presidido por el principio de desarrollo sostenible, constituirá el eje estructural de la política territorial e informará al resto de políticas públicas que incidan en el uso del territorio o de otros recursos naturales. El articulado de la LOUS refleja este planteamiento, en clara sintonía con el cambio de rumbo hacia un urbanismo sostenible que propició la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y la consiguiente orientación de las políticas públicas hacia la rehabilitación de los tejidos urbanos existentes. El cambio de orientación se acentuó con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que aportó instrumentos jurídicos relevantes para la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, pero cuya regulación detallada corresponde a los legisladores autonómicos. La LOUS, aunque tuvo en cuenta las innovaciones introducidas por la legislación estatal, no las desarrolló suficientemente para garantizar su aplicación sin el riesgo de incertidumbre y, por lo tanto, sin menoscabo de la seguridad jurídica. Llenar este vacío es uno de los objetivos básicos de la presente ley, pero no es el único, porque se introducen novedades importantes en los tres grandes ejes tradicionales de la regulación urbanística: régimen del suelo y planeamiento, gestión y disciplina urbanística.

II

En materia de planeamiento, la LOUS continúa anclada en la concepción del plan general como un instrumento omnicomprensivo, que contiene la ordenación detallada en suelo urbano y cuya elaboración es un proceso muy complejo y dilatado, lo mismo que su revisión. Desde el punto de vista procedimental, la complejidad se ha acentuado por la proliferación imparable de informes preceptivos y en algunos casos vinculantes, impuestos por la legislación sectorial estatal y autonómica (carreteras, costas, puertos, aeropuertos, movilidad, paisaje, patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico, accesibilidad, sostenibilidad y, sobre todo, la evaluación ambiental estratégica). Casi todas las leyes sectoriales, conscientes de la importancia del planeamiento general municipal como instrumento de ordenación integral, pretenden que sus requerimientos tengan su reflejo en aquel y, para garantizar que así sea, atribuyen al organismo encargado de su aplicación el control del plan urbanístico a través de su informe. Si bien es cierto que estos informes

cumplen una función coordinadora, no es menos cierto que multiplican las dificultades de los procesos de tramitación del planeamiento.

A la gran complejidad en la formulación hay que añadir la creciente sensibilidad social a causa de la atribución de plusvalías diferenciadas en los diferentes suelos ordenados por el plan, lo que provoca en los periodos de información pública beligerantes demandas ciudadanas derivadas de presuntos agravios comparativos. De hecho, la mayor parte de las alegaciones que se presentan en este trámite corresponde a las personas propietarias del suelo, en defensa de sus intereses respectivos, mientras que son muy pocas las que se formulan por las instituciones públicas en defensa de los intereses generales que representan. Como consecuencia, los ayuntamientos huyen de los procesos de revisión, que suelen durar como mínimo ocho años -es decir, más de dos legislaturas- y optan de forma generalizada por la vía de las modificaciones puntuales continuadas, que acaban por desfigurar la coherencia del plan original y generan situaciones diferenciadas en el tratamiento de las determinaciones jurídico-urbanísticas (en particular, las modificaciones que comportan reclasificaciones o recalificaciones puntuales de suelo), lo que aviva la impresión de agravio comparativo y acentúa la inseguridad jurídica ante la eventualidad, nada remota, de que los órganos judiciales anulen estas modificaciones por considerarlas revisiones encubiertas o, sencillamente, carentes de fundamento.

Para corregir mientras sea posible la situación descrita, esta ley, partiendo de la distinción ya existente entre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación detallada, distingue dos instrumentos de ordenación, uno (el plan general) para las determinaciones estructurales y otro (el plan de ordenación detallada) para el detalle y desarrollo de las primeras. Con ello, además de aligerar el contenido del plan general, y centrarlo en la definición del modelo territorial, se aclara también la delimitación de competencias entre ayuntamientos de población superior a los 10.000 habitantes y consejos insulares en los procesos de aprobación del planeamiento: estos tienen que controlar la ordenación estructural (determinaciones de ámbito supramunicipal-territorial), mientras que la ordenación detallada (determinaciones de ámbito municipal, fundamentalmente urbana) se reserva a la autonomía municipal.

La nueva regulación del sistema de planeamiento municipal ofrece ventajas importantes. En cuanto al plan general, se simplifica su documentación (memoria general, normas urbanísticas globales y planos únicamente de gran escala) y se facilita la comprensión del modelo de ordenación planteado, al establecer sólo las determinaciones estructurales. Ello puede contribuir a fomentar la presentación de alegaciones más centradas en el interés general, al mismo tiempo que desactiva la de personas propietarias concretas en demanda de mayores plusvalías derivadas de la clasificación y la calificación de sus suelos. Por su parte, los planes de ordenación detallada podrán formularse con gran flexibilidad, bien incluyendo toda la ordenación detallada correspondiente a las tres clases de suelo, o bien tramitando varios planes independientes, pero coordinados entre sí, en función de las demandas socioeconómicas y urbanísticas y de criterios de oportunidad política. Se podrán elaborar para ámbitos muy concretos, como el centro histórico, la regulación de los ensanches, el desarrollo de un sector residencial o turístico, etc., y podrán modificarse con facilidad, ya que no será necesario alterar el plan general.

III

En materia de gestión urbanística, la LOUS era ciertamente parca en sus previsiones. Regulaba los clásicos sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación), y configura los dos primeros como modalidades de la reparcelación, y algunos procedimientos (muy limitados) destinados a la edificación y la rehabilitación edificatoria sobre la base del deber de edificar y conservar las edificaciones, pero sin profundizar en su desarrollo ni incorporar algunas técnicas relevantes ya previstas en otras legislaciones autonómicas. Había, pues, un vacío significativo por la ausencia de las novedades instrumentales derivadas de la legislación estatal reciente, sobre todo las que afectan a la intervención en la ciudad consolidada. La aprobación de la LOUS fue posterior al texto refundido de la Ley de suelo estatal 2/2008, de 20 de junio y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, pero, seguramente, durante el proceso de elaboración y tramitación de la ley autonómica eran otras las principales preocupaciones, por lo que en su

articulado sólo se hizo referencia a la legislación estatal, sin desarrollar sus aportaciones. La presente ley contiene este desarrollo normativo, y lo adapta a las peculiaridades territoriales y a la actividad económica y empresarial, pública y privada de las Illes.

En concreto, por su trascendencia, hay que destacar las cinco técnicas instrumentales siguientes que la nueva ley urbanística de las Illes Balears incorpora y desarrolla: las memorias de viabilidad económica, los informes de sostenibilidad económica, las actuaciones de dotación, los complejos inmobiliarios y la ejecución sustitutoria concertada. A continuación se explican, sucintamente, las características que la nueva ley establece para cada técnica:

a) Las memorias de viabilidad económica tienen por objeto el análisis de la rentabilidad económica de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada que comportan un incremento de aprovechamiento sobre lo atribuido por el planeamiento vigente anteriormente; es decir, los procesos de reclasificación o de recalificación de suelo que, en virtud de revisiones o modificaciones puntuales del planeamiento, suponen un incremento de la plusvalía. La metodología consiste en realizar un estudio económico comparado de costes e ingresos aplicado a las dos situaciones, la inicial y la propuesta, lo que permitirá desvelar las plusvalías que estos procesos generan. Teniendo en cuenta que estos estudios, con sus resultados económicos, tienen que salir a exposición pública, se conseguirá una transparencia hasta ahora desconocida, ya que se podrá contrastar, a la vista de todos, si se producen rentabilidades económicas muy diferenciadas entre suelos localizados en situaciones análogas, lo que permitirá determinar, por una parte, el porcentaje de la plusvalía que tiene que corresponder a la administración actuante y, por otra, equilibrar, con criterios igualitarios, la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a las diferentes personas propietarias del suelo reclasificado o recalificado. Todo ello con el propósito de dificultar al máximo eventuales procesos de corrupción que tan mala reputación han ocasionado al urbanismo español.

b) Los informes de sostenibilidad económica se dirigen a evitar los impactos negativos en las haciendas públicas mediante la consecución de un equilibrio en la relación de ingresos tributarios y de gastos de mantenimiento ocasionados por la cesión a la administración de los suelos dotacionales públicos e infraestructuras que aquella recibe en el marco del proceso de producción de ciudad. El objetivo es, por una parte, imposibilitar la generación de déficits en la gestión municipal de estos suelos públicos y, de otra, dimensionar racionalmente los ámbitos de ejecución urbanizadora, al tener que adecuarlos a la capacidad de absorción por el mercado de los productos inmobiliarios que de ellos se deriven, para evitar la aparición de «ciudades fantasmas», espacios urbanizados pero sin edificación ni habitantes.

c) Las actuaciones de dotación tienen por objeto garantizar el mantenimiento del equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones públicas en la evolución del suelo urbano, con la finalidad de evitar los anteriores crecimientos con déficits dotacionales que, lamentablemente, se venían produciendo en la ciudad consolidada. En este sentido, la técnica comporta que cualquier incremento de aprovechamiento que se atribuya a una o varias parcelas edificables en el suelo urbano en relación con lo establecido por el planeamiento anterior, comportará la previsión de una reserva de suelos dotacionales públicos que satisfagan las demandas sociales derivadas de los nuevos o las nuevas habitantes o personas usuarias generadas por este incremento de aprovechamiento, y quedan vinculadas a la gestión conjunta, tanto de las parcelas edificables como de las dotacionales públicas. Con ello se posibilita la obtención gratuita por la administración de estos suelos dotacionales públicos en la ciudad consolidada, en régimen de equidistribución entre los beneficiados por el incremento de aprovechamiento, y se acaba, de una vez por todas, con las dramáticas expropiaciones, que tanto quebranto vienen ocasionando a las siempre débiles haciendas locales, como única posibilidad de obtener los suelos dotacionales necesarios para satisfacer las demandas de la población en las zonas urbanas consolidadas.

d) Los complejos inmobiliarios permiten la coexistencia de usos de dominio público con usos de dominio privado compatibles con los anteriores, localizados en una misma edificación. De esta manera se facilita la obtención y la disposición de las dotaciones públicas (que se pueden conseguir para el dominio público en superficie construida) y se

potencia la sostenibilidad urbana y la mixtura de usos en la ciudad consolidada, si bien esta posibilidad legal tiene que utilizarse con cautela para evitar la desnaturalización y atribuir indebidamente usos privados a los propios del dominio público.

e) La ejecución sustitutoria concertada es una técnica que se dirige al acuerdo entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor, siempre sometida a un control público estricto. Se podrá aplicar a actuaciones urbanizadoras de reparcelación sistemática (desarrollo de sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación en suelo urbano) y, también, a actuaciones de edificación en que se hayan superado los plazos establecidos para edificar o rehabilitar. En las primeras, cuando la reparcelación adopta la modalidad de cooperación, la administración actuante podrá seleccionar, por concurso, a un empresario privado (empresario-urbanizador) que ejecute la urbanización en nombre de la administración y bajo su dirección y control, y repercutirá los costes de producción sobre las personas propietarias. Estas recibirán, en este caso, en la reparcelación, la totalidad de las parcelas edificables que les corresponda en proporción a sus derechos, y el empresario-urbanizador recibirá, a cambio, unos honorarios de gestión determinados en el concurso. Una segunda modalidad, de gran interés, consiste en que el empresario-urbanizador asuma los costes de producción a cambio de parcelas edificables de valor equivalente a los costes materializables en la reparcelación, contraprestación que también estará determinada en el concurso. En las actuaciones de edificación, cuando se hayan superado los plazos establecidos para edificar o rehabilitar, cabe también la selección de un operador privado (empresario-edificador o rehabilitador) que sin necesidad de convertirse en beneficiario privado de la posible expropiación del inmueble (por incumplimiento del deber de edificar/rehabilitar), asuma la facultad de edificar/rehabilitar el inmueble mediante la convocatoria de un concurso público efectuada por la administración con sujeción a un pliego de condiciones estricto que establecerá, al menos, los costes máximos de edificación-construcción, los precios máximos de venta de los pisos o de las rentas de alquiler, el porcentaje de viviendas protegidas y otros extremos necesarios para garantizar que la edificación/rehabilitación se ejecuta bajo la dirección y el control de la administración; la actuación se financiará mediante la asunción de los costes de producción para el empresario a cambio de pisos de valor equivalente a los costes, a formalizar mediante el reparto correspondiente de beneficios y cargas en régimen de propiedad horizontal, y se fijará el porcentaje de la contraprestación en el concurso correspondiente; fórmula nada alejada de la práctica de pago en obra, tan habitual en el tráfico inmobiliario privado, y que ofrece grandes ventajas operativas para la salida de la crisis y la intervención sostenible en la ciudad consolidada.

En síntesis, las novedades que se introducen en materia de gestión urbanística mejoran la transparencia en los procedimientos de reclasificación y recalificación de suelo, refuerzan la participación pública en la proporción adecuada y justa en el reparto de las plusvalías generadas por la acción urbanística, fomentan los procesos de concertación entre propietarios, empresarios y administración en proporción a los derechos que cada uno representa y, en definitiva, trata de garantizar un crecimiento urbano equilibrado dotacionalmente y sostenible en términos económicos, sociales y ambientales.

IV

La disciplina urbanística, que siempre ha sido entendida como el conjunto de medidas sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad y de la realidad física que se tienen que adoptar ante las infracciones urbanísticas, se engloba en un único título, en contraposición con la ley precedente, donde aparecía dividida en dos.

La deficiente sistemática y terminología de la LOUS, que mezclaba continuamente conceptos como los de protección de la legalidad urbanística, restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada, obliga a rehacer todo el contenido de este título.

Se organiza en cinco grandes bloques: la inspección urbanística, las infracciones urbanísticas, las sanciones que corresponden a las infracciones urbanísticas, las licencias incompatibles con la ordenación urbanística y los procedimientos en materia de disciplina urbanística. Se deja claro que sólo hay dos procedimientos ante una infracción urbanística: el sancionador y el de restablecimiento; y que, por lo tanto, el restablecimiento tanto de la

legalidad como de la realidad física alterada forman parte de un único procedimiento. En contraposición con el sistema poco claro de la ley precedente, se establece una sanción concreta para cada infracción.

La demanda de seguridad jurídica de la población y de los operadores urbanísticos obliga a regular de forma expresa muchas cuestiones que generan conflictividad en materia de disciplina urbanística. La nueva ley resuelve, entre otros, la inseguridad jurídica de la precedente sobre la relación existente entre los procedimientos sancionador y de restablecimiento, así como sobre la infracción urbanística por el uso del vuelo de los terrenos sin título habilitante, uno de los grandes temas pendientes históricamente en el urbanismo de las Illes.

Los consejos insulares y las agencias y los consorcios supramunicipales pasan a asumir todas las competencias en suelo rústico protegido de las ANEI, ARIP y APT costeras, por su origen supramunicipal. Se posibilita que los consejos insulares y las agencias y los consorcios supramunicipales se puedan subrogar en la competencia municipal de ejecución subsidiaria y de imposición de multas coercitivas para las órdenes de demolición dictadas por los ayuntamientos.

Ante la evidente indisciplina urbanística que se viene produciendo históricamente en las Illes Balears, se hace necesario introducir numerosas medidas que aumenten la efectividad de la administración, siempre con pleno respeto a los derechos de defensa de los presuntos infractores. Se introduce la responsabilidad administrativa para las autoridades y los cargos públicos que, con conocimiento de causa y teniendo la posibilidad de impedirlo, permiten la indisciplina.

Se regula por primera vez en la legislación urbanística balear el plazo máximo para la ejecución subsidiaria de las órdenes de demolición. Se simplifica la ejecución de las órdenes de demolición, de manera que quedan exentas de licencia urbanística previa. En su lugar, se propone un sencillo sistema similar a la presentación de los proyectos de ejecución: se presenta el proyecto de demolición y, si el ayuntamiento no resuelve en el plazo de un mes, ya se inicia el plazo para ejecutar la demolición.

V

La ley se estructura en 205 artículos, distribuidos en un título preliminar y ocho títulos, dieciséis disposiciones adicionales, quince disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El título preliminar, «Disposiciones generales», se divide en dos capítulos, dedicados, respectivamente, a los principios generales y las disposiciones específicas y a las competencias administrativas. Su contenido básico, de principios generales de la ley y de competencias administrativas, muy similares, en la mayoría de las legislaciones autonómicas, fue el título de la LOUS que consiguió el mayor apoyo unánime parlamentario, por lo que las alteraciones han sido mínimas. Se han precisado los criterios de interpretación de las determinaciones de los planes y se ha fijado un plazo máximo para los convenios de encomienda de gestión.

El título I, «Régimen urbanístico del suelo», se divide en tres capítulos, que regulan la clasificación del suelo, los conceptos generales (servicios urbanísticos básicos, actuaciones de transformación y aprovechamiento urbanístico) y los derechos y deberes de la propiedad, e incluye los relativos al suelo rústico, que no figuraban en la ley anterior.

Se cambia completamente su organización, se establecen los diferentes capítulos en función de cada uno de los tres tipos de suelo, y se introduce o innova en cada uno de ellos el correspondiente al suelo rústico, donde se vuelve a introducir el término de los núcleos rurales. Se elimina la vía de escape que propiciaba la LOUS para la clasificación urbana de suelos de neta gestación ilegal. Se elimina también la incorporación de suelos con esta clasificación sin que computen como crecimiento. En contraposición a lo que contiene la ley anterior sobre este tema, se hace una ordenación jerarquizada y sistemática de las diferentes actuaciones urbanísticas, tanto de transformación urbanística y aisladas, como edificatorias, de acuerdo con la legislación estatal, que se pueden llevar a cabo en los diferentes tipos de suelo, y se incide fundamentalmente en las que se desarrollen en suelo urbano, dado que el presente urbanístico de las Illes está en las actuaciones sobre la ciudad consolidada y no tanto en la producción y utilización de nuevos suelos. Se recupera el

concepto de aprovechamiento urbanístico, con todas sus modalidades, de larga tradición en el mundo urbanístico y por lo tanto utilizado por todos, y se elimina el término más ambiguo y perifrástico utilizado en la ley anterior de «edificabilidad media ponderada», que figura en la ley estatal por razones competenciales. Se introduce en este caso una definición didáctica de los diferentes tipos que se utilizan, así como de los coeficientes de ponderación que intervienen en su determinación. Se incide en la temporalidad y la forma de cuantificar estos coeficientes de ponderación, así como en la garantía de actualizar los valores de mercado para su determinación mediante una sociedad de tasación reconocida.

El título II, «Planeamiento urbanístico», a causa del cambio de modelo de sus instrumentos más importantes (un plan general, dedicado exclusivamente a las determinaciones estructurales, y la creación de los planes de ordenación detallada, en los términos ya explicados), implica la práctica renovación de su contenido, aunque mantiene la estructura tradicional, que también tenía la ley anterior, de su organización en cinco capítulos: instrumentos; formación y aprobación; vigencia, modificación y revisión; efectos de la aprobación y normas de aplicación directa.

Se establece un plazo para la revisión de todos los planeamientos generales para su adaptación a los requisitos de la nueva ley y se obliga, asimismo, a que se presenten en un único expediente, para la aprobación inicial, los dos documentos, el plan general y el plan o los planes de ordenación detallada, como punto de partida en este nuevo modelo de planeamiento.

El título III, «Gestión y ejecución del planeamiento», parte de la estructura de la ley anterior, pero incluye ahora un nuevo capítulo sobre los convenios urbanísticos, que la LOUS regulaba en su título preliminar. Los otros cinco capítulos se dedican, respectivamente, a disposiciones generales, sistemas de actuación, reparcelación, sistema de expropiación y ocupación directa. Las novedades más importantes, que ya hemos reseñado, se refieren a las actuaciones sobre el medio urbano con la finalidad de facilitar su ejecución.

En el título IV, «Intervención en el mercado de suelo», no se introducen modificaciones. En cambio, son muchas las que se incorporan en el título V, «Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo». Las más importantes consisten en la regulación del procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria, así como, y sobre todo, la adición de un capítulo sobre las actuaciones de reforma interior y renovación urbana, con artículos completamente nuevos que regulan con detalle estas actuaciones. Asimismo, se han trasladado a este capítulo dedicado a la edificación los artículos correspondientes a usos y obras provisionales, y a edificaciones inadecuadas y fuera de ordenación, cuya ubicación en el título de planeamiento de la ley anterior no parecía la más adecuada.

El título VI, «Expropiación forzosa por razón de urbanismo», se divide ahora en cuatro capítulos, mejora su estructura, destacando la consideración de la expropiación de actuaciones aisladas, y altera sustancialmente su contenido, excepto en el último capítulo, donde se introduce y regula la composición y las funciones de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, órgano que sustituye al Jurado Provincial de Expropiación.

El contenido del título VII, «La intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo», se segrega del correspondiente de la LOUS, dedicado a la disciplina urbanística, por las razones sistemáticas explicadas anteriormente. En él se mantiene, en sustancia, la regulación de la ley precedente, con algunas modificaciones relevantes, como la posibilidad de una segunda prórroga para la finalización de las obras y la regulación de la licencia de ocupación o de primera utilización.

Finalmente, el título VIII, «La disciplina urbanística», se estructura en cinco capítulos: inspección urbanística, infracciones, sanciones, licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística y los procedimientos en materia de disciplina urbanística. Hay que destacar la regulación detallada del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, la tipificación más precisa de las infracciones y la atribución de competencias para su imposición. Especial mención merece la tipificación como infracción de la inactividad de las autoridades y de los cargos públicos que no adopten medidas de reacción ante actuaciones ilegales y dejen prescribir las infracciones y las sanciones, o caducar los procedimientos correspondientes.

Las disposiciones adicionales se han duplicado respecto de las ya incluidas en la ley anterior, entre las que hay que destacar las relativas a la posible reconstrucción de edificaciones demolidas en terrenos rústicos afectados por la ejecución de una obra pública, y, sobre todo, la recuperación de ámbitos territoriales municipales que se habían sustraído al derecho de algunos ayuntamientos a decidir sobre su propio territorio, casos como el de la UIB y el Parc Bit en Palma.

Las disposiciones transitorias regulan la incidencia de la ley sobre los instrumentos de planeamiento existentes y en tramitación a su entrada en vigor, la aplicación de los preceptos sobre disciplina urbanística, el régimen de las construcciones, edificaciones e instalaciones sin título habilitante y el de los terrenos clasificados como urbanos, pero que estén fácticamente en la situación básica de suelo rural.

Finalmente, en la disposición derogatoria, además de las derogaciones provenientes de la acción de la misma ley, se han agregado otras con respecto a normas urbanísticas ya caducadas o que ya no tenían razón de ser, en una labor de limpieza normativa.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales y finalidades específicas

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

La presente ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico general regulador de la actividad administrativa en materia de urbanismo en las Illes Balears, y definir el régimen jurídico-urbanístico de la propiedad del suelo de acuerdo con su función social.

Artículo 2. *Actividad urbanística.*

1. La actividad urbanística es una función pública que diseña el modelo territorial local y determina las facultades y los deberes del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su destino. Comprende la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, del subsuelo y del vuelo; la urbanización y la edificación teniendo en cuenta las consecuencias para el entorno; y la regulación del uso, la conservación y la rehabilitación de las obras, los edificios y las instalaciones.

La actividad urbanística se desarrolla en el marco y dentro de los límites que fijan las leyes y los instrumentos de ordenación territorial y en armonía con los objetivos de los programas y las políticas sectoriales.

El ejercicio de las competencias urbanísticas deberá garantizar, de acuerdo con el interés general, los objetivos de mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y un desarrollo sostenible, dos objetivos estructurantes de las políticas públicas urbanísticas que implican la utilización racional, responsable y solidaria de los recursos naturales limitados, entre otros, el territorio, armonizando los requerimientos de la economía, la ocupación, el bienestar y la cohesión social, la igualdad de oportunidades y el trato de mujeres y hombres, los nuevos usos del tiempo, la salud, la seguridad de las personas, la cultura, la identidad y el patrimonio, y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y a la reducción de la contaminación.

La actividad de ordenación urbanística deberá ser siempre motivada, deberá expresar los intereses generales a los que sirve y se regirá por los principios rectores de la política social y económica que establecen los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12 y el título II del Estatuto de Autonomía, y por los que definen esta ley en relación a cada ámbito específico de actuación y demás normativa aplicable.

En tanto que función pública, la ordenación urbanística no será susceptible de transacción.

2. La actividad urbanística comprenderá el ejercicio por parte de la administración competente de las potestades que se indican a continuación:

a) La formulación y la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.
b) La intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo.
c) La determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
d) La ejecución, la dirección, la inspección y el control del planeamiento.
e) La intervención en el mercado de suelo.
f) El control del uso del suelo y de la edificación, la protección de la legalidad urbanística y la sanción de las infracciones.

Artículo 3. *Finalidades y atribuciones de la actividad urbanística.*

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, la ordenación, la ocupación, la transformación y el uso del suelo tendrán como finalidad común la utilización de este recurso de acuerdo con el interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los objetivos específicos que les atribuyan las leyes.
2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deberán propiciar el uso racional de los recursos naturales y armonizar los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas, y la protección del medio ambiente; asimismo, contribuirán en particular a:

a) Materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. En este sentido, se evitará la creación de nuevos núcleos de población y se preservarán del desarrollo urbanístico los espacios más valiosos y las zonas de riesgo.
b) Asumir y concretar los objetivos y principios establecidos en la Carta Europea de Ordenación del Territorio.
c) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
d) Proteger, de manera adecuada a su carácter, el medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística.
e) Llevar a cabo la prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
f) Trabajar para la prevención y la minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.
g) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, teniendo en cuenta la capacidad de crecimiento insular limitada, la escasez de recursos hídricos y la limitación del suelo fértil.
h) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, sea cual sea su titularidad, al interés general que define la presente ley y, por derivación, a la planificación urbanística.
i) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo y los usos y las formas de aprovechamiento, de acuerdo con su función social y de utilidad pública.
j) Evitar la especulación del suelo y garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna. El suelo vinculado a uso residencial estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.
k) Reconocer y garantizar una distribución justa de beneficios y las cargas que deriven del planeamiento urbanístico entre los que intervengan en la actividad de transformación y edificación del suelo, en proporción a sus aportaciones.
l) Asegurar y hacer efectiva una participación adecuada de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los organismos públicos y, en su caso, de los

particulares, en los términos que establecen la presente ley y la legislación estatal que sea aplicable.

m) Atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte público colectivo.

n) Tener en cuenta en el desarrollo de los núcleos poblacionales la perspectiva de género.

o) Valorar las funciones agrarias, ganaderas, forestales, territoriales, ecológicas y paisajísticas de las áreas rurales.

p) Considerar los efectos paisajísticos en toda actuación urbanística.

q) La protección patrimonial, con la reutilización de los inmuebles y espacios de los centros históricos y del patrimonio cultural como estrategia fundamental en la rehabilitación de estos elementos y el mantenimiento de la estructura urbana.

r) Promover la eficiencia energética en la elección de los emplazamientos y la ordenación, así como favorecer el autoconsumo energético y la implantación de energías renovables.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones a fin de que los derechos y deberes de la ciudadanía establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, que favorezcan o contengan, en su caso, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial para la ordenación territorial y urbanística estará al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

4. En relación con la competencia en materia de planeamiento, y dentro del marco de los instrumentos de ordenación territorial, la actividad urbanística incluirá las siguientes facultades:

a) La formulación y la aprobación de los planes y de los instrumentos de ordenación urbanística previstos en la presente ley.

b) El emplazamiento de centros de producción y de residencia que distribuya la población de la mejor manera posible.

c) La división del territorio municipal en áreas de suelo, atendiendo a una organización racional y de acuerdo con el interés general de la ocupación, según la clasificación determinada en la presente ley y la asignación de la correspondiente calificación.

d) El establecimiento de zonas de usos diferentes según la densidad de la población que las tenga que ocupar, determinando los parámetros urbanísticos correspondientes con criterios de ordenación generales uniformes para cada clase en toda la zona.

e) La formulación del trazado de las vías públicas y las infraestructuras de comunicación.

f) El establecimiento de espacios libres para parques y jardines públicos en la proporción adecuada a las necesidades colectivas.

g) El emplazamiento y la definición de las características de los centros y los servicios de interés público y social, los centros docentes y las infraestructuras de comunicación, en los términos que, en su caso, determine la legislación sectorial aplicable.

h) La calificación de terrenos para destinarlos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

i) La determinación de las dimensiones y la configuración de las parcelas edificables, la limitación de las edificaciones y del uso del suelo, del subsuelo y del vuelo.

j) La definición o la orientación de la composición arquitectónica de las edificaciones y la regulación, en los casos en que sea necesario, de sus características estéticas y constructivas.

5. Con relación al ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo, la competencia urbanística incluirá las siguientes facultades:

a) Intervenir previamente los actos de parcelación de todo tipo de terrenos, con independencia de su clasificación.

b) Intervenir la construcción y el uso de las fincas.
c) Prohibir los usos que no se ajusten a la legislación o la ordenación urbanística.
d) Facilitar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas a las personas propietarias en los términos que se establecen en la presente ley.

6. La competencia urbanística en materia de ejecución, dirección, inspección y control del planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) La dirección, la realización, la concesión y la fiscalización de la ejecución de las obras de urbanización.
b) La expropiación de terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras de urbanización.

7. La competencia en materia de intervención en el mercado de suelo incluirá las siguientes facultades:

a) Regular el mercado de terrenos, con subordinación a las finalidades que prevea el planeamiento.
b) Ceder los terrenos edificables y los derechos de superficie que se constituyan.
c) Constituir y gestionar los patrimonios públicos de suelo.
d) Ejercer los derechos de tanteo y retracto en los términos que se establezcan en la presente ley y en cualquier otra legislación aplicable.

8. Las facultades del control del uso del suelo y de la edificación, de la protección de la legalidad urbanística y de la sanción de las infracciones serán las que se prevén en la presente ley.
9. Todas las facultades mencionadas en los apartados anteriores tendrán un carácter meramente enunciativo. La competencia de la actividad urbanística integrará todas las facultades que sean necesarias para hacer efectivas sus finalidades y serán ejercidas de acuerdo con la presente ley y el resto de legislación que sea aplicable.

Artículo 4. *Dirección y control de la actividad urbanística.*

1. La dirección y el control de la gestión de la actividad urbanística corresponderá a la administración competente, que los llevará a cabo en las formas previstas en la presente ley y, en lo no previsto, en cualquiera de las formas previstas en la legislación reguladora del régimen jurídico de la administración actuante.
2. La administración podrá llevar a cabo la gestión y la ejecución de la actividad urbanística directamente o las podrá encomendar a entidades de naturaleza mixta o a la iniciativa privada.

Artículo 5. *Ejercicio del derecho de propiedad.*

1. En el marco de la legislación estatal aplicable, el ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se sujetará al principio de la función social de este derecho, dentro de los límites que imponen la legislación y el planeamiento urbanísticos y cumpliendo los deberes que fijan, de acuerdo con el interés general.
2. En ningún caso se podrán considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan la legislación, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.

Artículo 6. *Inexistencia del derecho de indemnización por la ordenación urbanística de terrenos.*

1. La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en tanto que implica simples limitaciones y deberes que definen el contenido urbanístico de la propiedad, no conferirá a los propietarios el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos establecidos expresamente en la presente ley y la legislación estatal aplicable.
2. La simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y

a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 7. *Integración de la ordenación y del planeamiento.*

Las administraciones públicas competentes en materias de ordenación urbanística ejercerán las potestades propias mediante la planificación previa. Salvo las excepciones que expresamente se establezcan en la presente ley, la ejecución de cualquier acto de transformación del territorio o del uso del suelo, sea de iniciativa pública o privada, estará legitimada por el instrumento de planeamiento que sea procedente para su ordenación.

Artículo 8. *Instrumentos de planeamiento y legislación sectorial.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán en cuenta las determinaciones que se establezcan en la legislación sectorial que fijen deberes concretos de regulación del sector correspondiente a estos instrumentos.

2. Corresponderá a los organismos que tienen la competencia sectorial respectiva velar por la adecuación de estos instrumentos a las determinaciones de la legislación sectorial mediante la emisión, en su caso, de los informes preceptivos, y el resto de acciones y medios que establece la legislación aplicable.

Para cumplir con ello, estos organismos facilitarán a las administraciones titulares de las competencias de planificación urbanística la información que necesiten sobre la materia, cooperarán con ellas y les prestarán la asistencia activa que puedan pedir.

Artículo 9. *Sistema jerárquico.*

1. Los instrumentos de ordenación que desarrollen el planeamiento urbanístico conforman un sistema integrado y jerarquizado único. El alcance y el contenido de cada instrumento y sus relaciones para cumplir los fines específicos integrados en el sistema global son los previstos en la presente ley.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán coherentes con las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y de cualquier otra legislación o planificación sectorial en que incidan, y facilitarán su cumplimiento.

Artículo 10. *Interpretación de las determinaciones de los instrumentos.*

Las dudas en la interpretación producidas por imprecisiones o por contradicciones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanísticos se resolverán atendiendo a los criterios de mayor protección ambiental, de protección integral del patrimonio cultural y de desarrollo sostenible, de menor edificabilidad y de mayor dotación para espacios públicos, de la perspectiva de género y aplicando en todo caso el principio general de interpretación integrada de las normas. En caso de que se dé un conflicto irreductible entre la documentación imperativa del planeamiento que no pueda ser resuelto atendiendo a los criterios generales determinados por el ordenamiento jurídico, prevalecerá lo que establezca la documentación escrita, a no ser que el conflicto se refiera a cuantificación de superficies de suelo, supuesto en el que habrá que atenerse a la documentación gráfica. En todo caso, en el suelo clasificado como rústico prevalecerá la norma o la medida que confiera mayor protección, con independencia del rango normativo y del grado de especialidad.

Artículo 11. *Nulidad de las reservas de dispensación.*

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación contenidas en los instrumentos de planeamiento urbanísticos y en las ordenanzas, así como las que concedan las administraciones públicas al margen de estos instrumentos, planes y ordenanzas.

Artículo 12. *Participación ciudadana y acceso a la información.*

1. Las administraciones competentes fomentarán y, en cualquier caso, asegurarán la participación de la ciudadanía y de las entidades constituidas para defender sus intereses en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación urbanística, velarán por los derechos

de información e iniciativa, y promoverán actuaciones que garanticen o amplíen estos derechos.

2. De la misma manera, los ciudadanos tendrán derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y de ejecución en los periodos de información pública. Durante estos periodos, todos los ciudadanos tendrán derecho a:

a) Consultar la documentación, escrita y gráfica, tanto en papel como de forma telemática, que integra el instrumento o el expediente y obtener una copia. A estos efectos, las administraciones competentes estarán obligadas a garantizar, desde el principio del periodo de información pública, la posibilidad de consultar la documentación y de obtener copias.

La documentación expuesta al público constará de un resumen que incluya, como mínimo, una explicación detallada de las modificaciones que plantea y, en su caso, los ámbitos y el alcance de la suspensión que comporte.

b) Presentar alegaciones, sugerencias, informes o documentos que consideren oportunos en relación con el instrumento o el expediente sometido a información pública.

Asimismo, en los procedimientos de tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico todas las personas tendrán derecho a consultar los instrumentos que hayan sido objeto de aprobación provisional y a obtener copias.

3. En el resto de procedimientos en materia urbanística, las personas interesadas tendrán derecho a conocer el estado de tramitación del expediente y a obtener copias de los documentos que lo integran, de acuerdo con lo que establece la legislación en materia de procedimiento administrativo. Asimismo, la ciudadanía tendrá derecho a acceder a los archivos, a los registros y a los expedientes administrativos correspondientes a procedimientos de ordenación territorial y urbanística finalizados en los términos y las condiciones que disponga la legislación en materia de procedimiento administrativo.

4. El contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de los instrumentos de gestión urbanística, incluidos los convenios, estarán sometidos al principio de publicidad. Las administraciones públicas competentes tendrán a disposición de los ciudadanos copias completas de estos instrumentos y de los convenios que estén vigentes en el respectivo ámbito territorial, y publicarán el contenido actualizado en los términos previstos en la presente ley.

A tal efecto, los ayuntamientos tendrán los siguientes deberes:

a) Tener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico o de gestión urbanística vigentes, incluidas las resoluciones administrativas o judiciales que afecten a su eficacia, a disposición del público durante el horario de oficina.

b) Facilitar copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a quien las solicite.

c) Adoptar las medidas organizativas necesarias para garantizar que se atiendan las solicitudes de información que formule cualquier persona, por escrito o verbalmente, sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes.

d) Adoptar las medidas necesarias para consultar de manera actualizada los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos por medios telemáticos.

5. Todas las personas tendrán derecho a obtener de los organismos de la administración competente los datos certificados que les permitan asumir las obligaciones y el ejercicio de las actividades urbanísticas.

6. Los organismos públicos, las personas concesionarias de servicios públicos y las particulares facilitarán la documentación y la información necesarias para redactar los instrumentos de ordenación urbanísticos.

7. En materia de planeamiento y de gestión urbanísticos, los poderes públicos respetarán la iniciativa privada, la promoverán en la medida más amplia posible y la substituirán en los casos de insuficiencia o de incumplimiento, sin perjuicio de los supuestos de actuación pública directa.

8. La gestión urbanística se podrá encargar tanto a la iniciativa privada como a organismos de carácter público y a entidades, sociedades o empresas mixtas, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 13. *Iniciativa privada de la actividad urbanística.*

1. Las administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tendrán el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de las respectivas competencias y en las formas y con el alcance previsto en la presente ley. Con esta finalidad se podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con el fin de establecer los términos de colaboración para llevar a cabo la actividad urbanística de la manera mejor y más eficaz.

2. Las personas particulares, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho sobre el suelo o bienes inmuebles, intervendrán en la actividad urbanística en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la presente ley.

Artículo 14. *Acción pública.*

1. De acuerdo con la legislación aplicable, la acción para exigir ante los órganos administrativos y los tribunales de la jurisdicción contenciosa el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley y en los instrumentos de ordenación urbanística que se regulan será pública, mediante los recursos o las acciones que procedan.

Si el ejercicio de la acción viniera motivado por la ejecución de obras que se consideren ilegales, se podrá ejercer mientras dure la ejecución y, posteriormente, hasta el vencimiento de los plazos de prescripción que determina la presente ley, sin perjuicio de los supuestos de no prescripción.

2. Si como consecuencia del ejercicio de la acción pública se incoa un expediente sancionador, la administración competente tendrá por personada en el procedimiento a la persona que la haya ejercido y le comunicará el acuerdo de incoación y la resolución que ponga fin al procedimiento.

3. A los efectos de la acción pública, y con excepción de los expedientes sancionadores y disciplinarios, se considerará persona interesada en un procedimiento, además de quien lo promueva o quien tenga derechos que puedan resultar afectados por la resolución que se adopte, quien se persone.

CAPÍTULO II

Competencias administrativas

Artículo 15. *Ejercicio de las competencias en materia urbanística.*

1. El ejercicio de las competencias urbanísticas definidas en la presente ley corresponderá a las islas y a los municipios, sin perjuicio de las competencias que se puedan atribuir en esta materia a otros entes locales o a las entidades urbanísticas especiales que se constituyan.

2. Los consejos insulares, como órganos de gobierno y administración de la isla, ejercerán las competencias en materia urbanística que les asigna la presente ley, y dispondrán de potestad reglamentaria normativa para desarrollarla y ejecutarla, en los términos que fije la legislación.

3. Los ayuntamientos y los otros organismos locales previstos en la legislación autonómica de régimen local, con sujeción a los principios de autonomía para la gestión de los intereses respectivos, de proporcionalidad y de subsidiariedad en el marco de los instrumentos de ordenación territorial, ejercerán las competencias urbanísticas propias en los términos que determinen la legislación de régimen local y la presente ley. La competencia urbanística de los ayuntamientos comprenderá todas las facultades de naturaleza local no atribuidas por ley expresamente a otros organismos.

4. Corresponderá al Gobierno de las Illes Balears la potestad reglamentaria normativa para desarrollar las materias que, en atención al carácter suprainsular inherente, así se especifica de manera expresa en los preceptos de la presente ley, sin perjuicio de la

coordinación de la actividad de los consejos insulares en los términos que establece el Estatuto de Autonomía.

5. De acuerdo con la normativa específica, se podrán crear entidades urbanísticas especiales dependientes de las administraciones de base territorial mencionadas en los apartados anteriores, que podrán asumir competencias en materia de planificación y gestión, en los casos en que actúan como administración, así como también en materia de intervención en la edificación y el uso del suelo, disciplina urbanística y otros fines análogos. Las delegaciones de competencias municipales se podrán realizar directamente en las entidades urbanísticas especiales, o también en las administraciones matriz de base territorial, que podrán desconcentrar o descentralizar su ejercicio en las entidades urbanísticas especiales dependientes.

También tendrán esta consideración los consorcios urbanísticos, y corresponderá a cada administración decidir si participa con otras administraciones públicas, de acuerdo con la legislación propia de organización, procedimiento y régimen jurídico.

Las delegaciones de competencias y encomiendas de gestión se formalizarán conforme a lo que establece la legislación administrativa general. Cuando se tengan que formalizar por convenio, la duración de este no podrá exceder de los veinte años.

Artículo 16. *Régimen de las relaciones interadministrativas.*

1. Las relaciones interadministrativas entre los municipios y las administraciones insulares y autonómica en el ejercicio de las competencias urbanísticas respectivas se ajustan a lo que dispone la normativa de régimen local, la normativa de los consejos insulares, la de régimen jurídico de la Administración de la comunidad autónoma, la normativa de procedimiento administrativo común y, en su caso, la normativa reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

2. Cuando lo prevean las normas de organización de cada consejo insular, pueden participar las personas representantes de la Administración General del Estado y del Gobierno de las Illes Balears, designadas por estos, en los órganos colegiados en los que se atribuya competencia para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 17. *Principios de cooperación y colaboración, y subrogación por incumplimiento de la competencia urbanística municipal.*

1. Las administraciones con competencias urbanísticas, en virtud de los principios de colaboración y coordinación, y de la potestad de organización que les corresponde, podrán, en este ámbito, constituir gerencias, consorcios y mancomunidades, y utilizar cualquier otra fórmula de gestión directa o indirecta admitida legalmente.

2. Los consejos insulares fomentarán la acción urbanística de los municipios y, en caso de que estos no puedan ejercer plenamente las competencias que les correspondan por su dimensión o por falta de recursos, les prestarán asistencia técnica y jurídica suficiente.

3. Los consejos insulares, en los supuestos de inactividad o de incumplimiento manifiesto, se subrogarán en el ejercicio de la competencia urbanística municipal correspondiente, en los términos previstos en la presente ley.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 18. *Clases de suelo.*

El plan general, de acuerdo con los criterios que determinan los artículos 19 a 21 de la presente ley, clasificará la totalidad del territorio del término municipal en todas o alguna de las clasificaciones de suelo siguientes: urbano, urbanizable y rústico.

Artículo 19. *El suelo urbano.*

1. Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general incluya de manera expresa en esta clase de suelo porque hayan sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano y dispongan de todos los servicios urbanísticos básicos.

b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcancen el grado de urbanización que este determina.

2. La clasificación como urbanos de los terrenos se mantendrá al margen de que sean objeto de actuaciones urbanísticas, excepto cuando estas actuaciones impliquen la transformación de espacios degradados o urbanizados para su retorno al estado natural. Estas actuaciones se regularán en el plan general justificando la procedencia de la desclasificación de los suelos correspondientes.

Artículo 20. *El suelo urbanizable.*

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento urbanístico general municipal, de acuerdo con las determinaciones y los límites del plan territorial insular correspondiente, clasifique así porque los considera adecuados para garantizar el crecimiento y las necesidades de la población y de la actividad económica.

2. El planeamiento urbanístico general municipal no puede delimitar nuevos sectores de suelo urbanizable de tipo residencial, turístico o mixto cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

a) Las necesidades reales del núcleo pueden ser resueltas mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que siempre serán prioritarias ante los nuevos crecimientos. A este efecto, se entiende que se da esta circunstancia cuando:

– El núcleo urbano dispone de más de un 15 % de suelo vacante. Se entiende por suelo vacante las parcelas de suelo urbano de uso no dotacional que, siendo aptos para la edificación, no están edificadas. Para hacer este cómputo, se excluirán las parcelas de superficie igual o inferior a 500 m^2 y las parcelas calificadas como de protección oficial de promoción pública.

– El núcleo dispone de superficie equivalente al nuevo crecimiento pretendido en suelo de desarrollo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística. Se entiende que el núcleo dispone de suelo equivalente cuando el total de superficie de ámbitos de transformación urbanística delimitados en suelo urbano y urbanizable no ejecutados y con plazos vencidos es igual o superior a las necesidades de crecimiento, indistintamente del uso global de cada ámbito.

Excepcionalmente, se puede justificar la incompatibilidad del uso que se implantará en el suelo de desarrollo urbano existente en los siguientes casos:

1.º Cuando el uso predominante que se implanta es residencial y el suelo equivalente se corresponde con un suelo de uso industrial discontinuo con el suelo urbano del núcleo.

2.º Cuando el uso predominante que se implanta, por cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente, es incompatible con los suelos urbanos existentes y los usos colindantes.

3.º Cuando el uso que se implanta es residencial destinado íntegramente a viviendas protegidas de promoción pública o privada.

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

Excepcionalmente, en una zona inundable que no constituya una zona de flujo preferente, se admitirá la ubicación de terrenos destinados a servicios, equipamientos o infraestructuras del sector urbanizable siempre que no tengan la consideración de sensibles

o esenciales según el apartado 1.b) del artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y con las condiciones que se establecen en el mencionado artículo 14 bis.

3. En el caso de municipios con más del 90 % de suelo rústico protegido, de las categorías definidas en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, los nuevos sectores urbanizables de tipo no residencial, turístico o mixto, pueden clasificarse de forma no continua con el suelo urbano existente y pueden delimitarse en terrenos de suelo rústico protegido con categoría de área rural de interés paisajístico que no tengan la calificación de ARIP boscosa, si se dan las siguientes circunstancias:

– Que no se disponga de suelo rústico con la categoría de área de transición alrededor del núcleo urbano junto al que se pretenda delimitar el nuevo sector urbanizable.
– Que el suelo urbano del núcleo no sea área de asentamiento en paisaje de interés.

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

Artículo 21. *El suelo rústico.*

Constituyen el suelo rústico los terrenos que el planeamiento urbanístico general preserve de los procesos de desarrollo o transformación urbanística, mediante su ordenación y la protección de los elementos de identidad que les caractericen en función de sus valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales, y su aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio territorial y ecológico.

También constituyen suelo rústico los terrenos no clasificados expresamente como urbanos o urbanizables por el planeamiento urbanístico general.

Según la intensidad de la protección, el planeamiento diferenciará en esta clase de suelo las calificaciones básicas de suelo rústico protegido y suelo rústico común.

CAPÍTULO II

Conceptos generales

Artículo 22. *Servicios urbanísticos básicos.*

1. Los servicios urbanísticos básicos estarán constituidos por las siguientes redes de infraestructura:

a) Viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.
b) Abastecimiento de agua.
c) Suministro de energía eléctrica.
d) Alumbrado público.
e) Saneamiento de aguas residuales.

2. Los servicios urbanísticos básicos tendrán las características adecuadas para el uso del suelo previsto en el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

Artículo 23. *Actuaciones urbanísticas.*

El planeamiento podrá distinguir las actuaciones urbanísticas siguientes:

1. Actuaciones edificatorias. Son las que afectan a una única parcela, localizada en suelo urbano o rústico, con alguna de las siguientes finalidades:

a) La edificación, que podrá incluir simultáneamente y, en su caso, la compleción de algún servicio urbanístico en los términos que establece el artículo 29.2 de la presente ley.

b) La rehabilitación edificatoria, que puede tener por objeto:

i. La recuperación de las condiciones de seguridad estructural y del resto de condiciones de habitabilidad.

ii. La optimización de su eficiencia energética.

iii. La satisfacción de la accesibilidad universal.

iv. La adaptación a las condiciones del entorno y del medio urbano o rural en que se integra.

c) La sustitución de la edificación preexistente por obra nueva conforme al planeamiento en vigor en este momento, siempre que este mantenga el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior.

2. Actuaciones de transformación urbanística. Son las que afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se distinguen las siguientes situaciones:

a) Actuación de nueva urbanización: es aquella que habilita para la completa transformación de su situación originaria rural a la final de suelo urbanizado. El ámbito espacial de este tipo de actuación será el de un sector de suelo urbanizable delimitado en el plan general.

b) Actuación de renovación urbana: es aquella que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, entendiendo como tal la que implica la reurbanización general de su ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos. El ámbito espacial de este tipo de actuación es el de una unidad de actuación localizada en suelo urbano delimitada en el plan de ordenación detallada correspondiente.

c) Actuación de dotación: es aquella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos establecidos en el siguiente párrafo de este apartado y siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización. El ámbito espacial de este tipo de actuación se delimitará como una unidad de actuación, continua o discontinua, en el suelo urbano y que se identificará mediante el procedimiento de reparcelación voluntaria y de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 78.4 y 90, respectivamente, de la presente ley, en el momento de la ejecución del planeamiento.

Las parcelas que conformen estas actuaciones de dotación serán de dos tipos: por una parte, parcelas lucrativas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico producido por un aumento de la edificabilidad, de la densidad de viviendas y/o un cambio de uso global, respecto a lo establecido en el planeamiento anterior; y por otra, parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al citado incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas lucrativas.

d) Actuación de reforma interior: es aquella que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas, excepto las de nueva urbanización, en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la presente ley. El ámbito espacial de este tipo de actuación requerirá su delimitación geométrica en el suelo urbano del plan general y su ordenación detallada se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior.

Cuando el ámbito espacial de la reforma interior abarque, además del objetivo de resolver la obsolescencia funcional existente, la intervención en zonas de vulnerabilidad social generalizada, se denominará «actuación de regeneración urbana».

3. Actuaciones aisladas: tendrán esta consideración las actuaciones de ejecución del planeamiento que tengan una finalidad diferente de las mencionadas en los apartados anteriores, y en particular:

a) Las de ejecución directa de sistemas generales o alguno de sus elementos en cualquier clase de suelo.

b) Las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico.

La identificación del ámbito de estas actuaciones se establecerá en el planeamiento correspondiente.

Artículo 24. *Definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación.*

1. El aprovechamiento urbanístico, medido en unidades de aprovechamiento (ua), será el parámetro que:

a) Represente el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto.

b) Determine el contenido económico del derecho de propiedad.

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determinará mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m^2 de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m^2 de techo) respectivos, calculados conforme a lo que establece el apartado 6 de este artículo.

3. El aprovechamiento urbanístico público será el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Se determinará aplicando el porcentaje establecido por la presente ley al aprovechamiento objetivo de una parcela concreta, o del medio para el caso de una actuación de nueva urbanización o de renovación urbana.

4. El aprovechamiento urbanístico subjetivo será el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determinará como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.

A los efectos del desarrollo de las actuaciones de regeneración urbana establecidas en el artículo 131 de la presente ley, se entiende como aprovechamiento urbanístico neto el resultante de descontar del aprovechamiento urbanístico total el equivalente al coste de las cargas y los deberes que, en su caso, comporta la nueva ordenación establecida por el plan especial, y se justificará en la formulación de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

5. Para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (ua/m^2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 2, por la superficie total de la actuación urbanística (m^2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento.

6. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m^2 de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad (1 ua/m^2 de techo). A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo (€/m^2 de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente.

Sección 1.ª Suelo urbano

Artículo 25. *Concepto de solar.*

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:

a) Linden con espacio público.

b) Dispongan efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.

c) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.

d) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.

e) Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley.

Sección 2.ª Suelo rústico

Artículo 26. *Núcleos rurales.*

1. Dentro de la clasificación de suelo rústico, se establecen como una categoría especial los núcleos rurales, entendidos como los asentamientos de edificaciones agrupadas de carácter predominantemente residencial.

La delimitación de los núcleos rurales, cuando no esté establecida por los instrumentos de ordenación territorial, se realizará a partir del trazado de una línea perimetral que rodee las edificaciones que conformen el asentamiento en coherencia con su parcelación, sin que en ningún caso se permita un crecimiento periférico futuro.

El planeamiento general reconocerá, delimitará y ordenará estos núcleos de acuerdo con la siguiente clasificación:

a) Núcleos rurales tradicionales: son aquellos asentamientos que, en función de sus características morfológicas, la tipología de las edificaciones y otras circunstancias que acrediten la vinculación del asentamiento a las actividades tradicionales desarrolladas en el medio físico donde se ubique, están implantados con anterioridad a la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Para acreditar la existencia del núcleo antes de esta fecha se podrán utilizar todas las referencias documentales, gráficas, fotográficas, legales o literarias de que se disponga.

Su ordenación detallada se establecerá mediante un plan especial, si no lo ha hecho otro instrumento de planeamiento. Esta ordenación, que determinará las condiciones de la edificación y de las infraestructuras de servicios, se dirigirá hacia la compleción del asentamiento.

Las condiciones de la edificación no podrán superar la edificabilidad media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y un piso.

b) Núcleos rurales ordinarios: son aquellos asentamientos reconocidos y delimitados en los instrumentos de ordenación territorial o, en su defecto, en los de planeamiento

urbanístico general, anteriores a la entrada en vigor de la presente ley, que se rigen por lo que establecen estos instrumentos o, en su caso, el planeamiento especial de desarrollo.

En todo caso, las infraestructuras de servicios tendrán entre sus objetivos la preservación de las condiciones medioambientales, y los parámetros urbanísticos de la edificación no podrán superar la edificabilidad media ni la altura media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y piso.

Las revisiones o modificaciones de los planes no podrán atribuir en ningún caso a estos núcleos la clasificación de suelo urbano.

2. **(Suprimido).**

CAPÍTULO III

Derechos y deberes de la propiedad

Artículo 27. *Facultades del derecho de propiedad.*

1. Las facultades del derecho de propiedad del suelo se ejercerán dentro de los límites y cumpliendo los deberes establecidos en la presente ley o, en virtud de esta, en el planeamiento urbanístico, de acuerdo con la clasificación urbanística de las parcelas.

2. En todo caso, el derecho de propiedad comprenderá el deber de dedicar los inmuebles a usos que no sean incompatibles con la ordenación urbanística, conservarlos en las condiciones exigidas y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y decoro legalmente exigibles, así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde llegue el deber legal de conservación.

Sección 1.ª Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano

Artículo 28. *Derecho de edificación de las personas propietarias de suelo urbano.*

1. Las personas propietarias de terrenos en suelo urbano tendrán el derecho a edificar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, si se hubiera alcanzado la condición de solar de conformidad con el artículo 25 anterior, salvo que los terrenos estén sometidos al régimen de las actuaciones de dotación.

Asimismo, tendrán el derecho de promover, cuando los terrenos estén sometidos al régimen de las actuaciones de transformación urbanística, la tramitación de los instrumentos de planeamiento, la gestión y la ejecución necesarias para poder hacer efectivo el derecho a edificar, de conformidad con lo establecido por la presente ley.

2. Si para la edificación de suelo urbano fuera necesario hacer la reparcelación del suelo, en ámbitos de gestión continuos o discontinuos, esta será aprobada, previamente a la obtención de la licencia de edificación, por un acuerdo que sea firme en vía administrativa.

3. Las condiciones de edificación que establezcan las licencias municipales se podrán hacer constar, de acuerdo con la legislación hipotecaria, en el Registro de la Propiedad. Si se transmiten fincas en curso de edificación, las personas compradoras asumirán el cumplimiento de estas condiciones; de la misma manera, en las escrituras de obra nueva en construcción, las personas propietarias explicitarán la asunción de estas condiciones o bien acreditarán que las han cumplido al declarar la obra concluida.

Artículo 29. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbano.*

1. Las personas propietarias de suelo urbano acabarán o completarán a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y edificarán los solares resultantes en los plazos y de acuerdo con las determinaciones que haya fijado el planeamiento urbanístico.

2. La compleción de la urbanización a que se refiere el apartado anterior no requerirá actuaciones de transformación urbanística cuando sean suficientes, para alcanzar la condición de solar, las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

En estos casos, las personas propietarias estarán también obligadas a ceder, en su caso y de forma previa a la edificación, los terrenos destinados a viales. El ayuntamiento podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias.

3. Sin perjuicio del régimen establecido en los artículos 130 y 131 de la presente ley para las actuaciones de reforma interior y de regeneración urbana, cuando la compleción, la renovación o la reforma de la urbanización en suelo urbano requiera actuaciones de transformación urbanística, definidas en el artículo 23.2.b) y c) anterior, se cumplirán los deberes siguientes:

a) Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivadas del uso y de la edificabilidad atribuidas por el planeamiento urbanístico.

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo reservado para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, en el que sean comprendidos los terrenos.

En concreto, los suelos dotacionales de cesión correspondientes a las actuaciones señaladas se cuantificarán en función de los resultados de la memoria de viabilidad económica de la actuación y, en su caso, del informe de sostenibilidad económica, así como de un análisis riguroso de compacidad del suelo urbano preexistente. Por ello, se adoptará como ámbito de referencia espacial el determinado por usos y tipologías homogéneas que permitan conformar zonas de aplicación de unas ordenanzas concretas en que se integren los suelos objeto de la actuación.

Finalmente, de manera justificada se adoptará la superficie dotacional correspondiente, que dispondrá, como mínimo, de la ratio dotacional existente en esta zona y, como máximo, del estándar establecido para los sectores de suelo urbanizable en el artículo 43.4 de la presente ley. No obstante, en aquellos ámbitos espaciales de suelo urbano en los que la ratio dotacional existente supere el 40 % de la media resultante para todo el suelo urbano, así como también el 40 % de los estándares establecidos para el suelo urbanizable, el planeamiento general o parcial podrá establecer la no exigencia de la cesión de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento atribuido a la actuación.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general haya incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, al que pertenecen los terrenos, o los adscriba en el caso de las actuaciones de renovación urbana.

d) Ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento urbanístico que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3.

En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de las parcelas edificables sometidas a este régimen cederán este porcentaje sólo sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior.

No obstante lo anterior y justificado sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, el planeamiento urbanístico podrá reducir hasta el 5 % este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de rehabilitación o de renovación urbana con un exceso de cargas con respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico podrá incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20 % en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcir los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución del gas, en su caso, y de la infraestructura de la conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que,

según la reglamentación específica de estos servicios, no tenga que ser a cargo de las personas usuarias.

Cuando se trate de actuaciones de renovación urbana, costeará también las obras de ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores que, en su caso, fueran necesarias, en los términos fijados en el artículo 30.2.c) de la presente ley.

f) Edificar los solares en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico.

g) Ejecutar, en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico, la construcción de la vivienda protegida que les corresponda. En caso de que no se hayan determinado estos plazos en el planeamiento, serán de dos años como máximo para iniciar las obras y de cuatro años y medio como máximo para finalizarlas.

h) Conservar las obras de urbanización, a través de la correspondiente entidad de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación, o cuando la imponga justificadamente el planeamiento general.

i) Garantizar el realojo de las personas ocupantes legales que sea necesario desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como su retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación estatal.

4. Excepto cuando se pueda cumplir con suelo destinado a vivienda protegida en virtud de la reserva obligatoria correspondiente, el cumplimiento del deber de cesión regulado en la letra d) del apartado 3 anterior podrá efectuarse mediante las formas alternativas que reglamentariamente establezca el consejo insular correspondiente y, en todo caso, mediante su compensación en metálico de valor equivalente y determinada en aplicación de la legislación estatal de suelo, compensación que se destinará a obtener los suelos con destino a vivienda protegida, o a costear la parte de financiación pública que se hubiera previsto en la actuación de transformación urbanística o bien a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinaría preferentemente a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

5. En las actuaciones de dotación, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que resulten del reajuste respecto del incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se podrán sustituir, cuando sea físicamente imposible materializarlas dentro del ámbito de la propia parcela edificable:

a) Por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa de valor equivalente, materializada, en régimen de complejo inmobiliario dentro del mismo edificio, en los términos previstos en la legislación estatal de suelo.

b) Por su compensación en metálico, que se destinará bien a obtener los suelos dotacionales cuya obtención no se materialice en el momento de la aprobación de la actuación, o bien a costear la parte de financiación pública que hubiera previsto la actuación o a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinará de forma preferente a actuaciones.

Sección 2.ª Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable

Artículo 30. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.*

1. Las personas propietarias del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar los terrenos de su propiedad, a disfrutarlos y a disponer de ellos de conformidad con su naturaleza rústica. Además, excepto los casos de promoción por parte de las administraciones públicas, tendrán el derecho a promover su transformación a través de la formulación del plan parcial, así como la tramitación de los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución, de conformidad con lo establecido por la presente ley.

2. Las personas propietarias de suelo urbanizable tendrán, además de los previstos en los artículos 29.3 y 31.2 de la presente ley que sean propios de su clase de suelo, los siguientes deberes:

a) Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el plan general incluya o adscriba en el ámbito de actuación de transformación urbanística en

que se encuentren comprendidos los terrenos, así como el reservado para los sistemas locales en este ámbito por el correspondiente plan.

b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado. De forma justificada, en el resultado de la memoria de viabilidad económica, este porcentaje se podrá reducir por el planeamiento urbanístico hasta el 5 % cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación urbanística del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico podrá incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20 % en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo de acuerdo con el resultado de la memoria de viabilidad económica.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística de transformación y las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas que, en su caso, sean necesarias como consecuencia de la magnitud de esta actuación, de acuerdo con las determinaciones del plan general.

Entre estas obras e infraestructuras se entenderán incluidas, de acuerdo con su normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.

d) Garantizar el realojo de las personas ocupantes legales a las que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación de transformación urbanística y que constituyan su residencia habitual, así como su retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

3. Las personas propietarias de suelo urbanizable tendrán derecho a consultar a las administraciones competentes sobre los criterios y las previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y sobre las obras que se ejecutarán para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y refuerzo de las existentes y exteriores a la actuación.

La respuesta a la consulta, que se notificará dentro del plazo de dos meses, tendrá carácter informativo respecto a las condiciones urbanísticas en el momento en que se emita; no vinculará a la administración en el ejercicio de las potestades públicas propias, especialmente de la potestad de planeamiento; e incluirá el plazo en que esta tenga efectos, que no podrá ser inferior a seis meses. El transcurso del plazo de dos meses sin contestación expresa no generará ningún efecto favorable respecto de los términos de la consulta.

En el caso de que la administración altere los criterios o las previsiones que se faciliten en la consulta dentro del plazo en que esta tenga efectos, la alteración estará expresamente motivada, sin perjuicio del derecho de indemnización que pueda derivar de la elaboración de los proyectos necesarios que resulten inútiles, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

Sección 3.ª Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico

Artículo 31. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico.*

1. Las personas propietarias del suelo clasificado como rústico tendrán los siguientes derechos:

a) A realizar las actividades necesarias para la explotación agrícola, forestal, cinegética y pecuaria mediante el uso de los medios técnicos y las instalaciones adecuadas, de acuerdo con la normativa específica, y sin que impliquen, en ningún caso, la transformación de su condición o características esenciales.

b) A desarrollar, de forma limitada a las estrictas necesidades debidamente justificadas, las actividades de edificación, construcción o instalación para llevar a cabo las actividades

del apartado anterior y, excepcionalmente, otros usos que se autoricen de acuerdo con la legislación urbanística.

2. Las personas propietarias del suelo clasificado como rústico tendrán los siguientes deberes:

a) De conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y la vegetación en las condiciones necesarias para evitar riesgos de erosión, de incendio o de perturbación de la seguridad y de la salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico y paisajístico.

b) De abstenerse de efectuar cualquier actividad no controlada que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

c) De ejecutar los planes y programas que les resulten de cumplimiento obligado, de acuerdo con la legislación reguladora de las actividades.

d) De cumplir las obligaciones y soportar, en su caso, las cargas que, para el ejercicio de los derechos a que se refiere la letra b) del punto 1 anterior, se impongan en virtud de lo que dispongan las leyes.

e) De permitir a las administraciones públicas competentes, sin derecho a indemnización cuando no afecten a actividades rentables legalmente desarrolladas, la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los desastres naturales.

3. Las personas propietarias de terrenos calificados como suelo rústico protegido, además de las limitaciones al derecho de la propiedad propias de los terrenos asignados al suelo rústico común, tendrán las que se deriven de su especial régimen de protección.

Artículo 32. *Actos de división calificados como suelo rústico.*

1. En el suelo rústico solo podrán efectuarse actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, la segregación o la división de terrenos o fincas cuando sean conformes con la legislación urbanística y la legislación agraria, en función del objeto del acto de división. Estos actos estarán sujetos a licencia urbanística municipal.

2. Se exceptuarán de la necesidad de obtención de licencia, y se sustituirán en estos supuestos por un certificado de innecesariedad, los actos de división que sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas y de aquellos casos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 33. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural.*

1. Los terrenos que el planeamiento general incluya y ordene como núcleo rural se destinarán a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial, con las limitaciones establecidas para cada uno de los tipos de núcleos, tal como se indica en el artículo 26 de la presente ley, y con las necesidades de la población que allí resida. Las personas propietarias de esta clase de suelo tendrán derecho a usarlo y a llevar a cabo las actuaciones compatibles con su régimen propio.

2. A falta de plan de ordenación detallada o cuando este no contenga la ordenación completa del régimen de los terrenos incluidos en delimitaciones de núcleos rurales a que se refiere el artículo 26.1 de la presente ley, hasta que no se apruebe el planeamiento especial que los ordene no se podrán autorizar obras de implantación de servicios ni de edificación de nueva planta o de ampliación de las edificaciones existentes.

3. El planeamiento concretará el régimen de derechos y deberes de las personas propietarias del suelo, así como las condiciones de uso y de edificación en los núcleos rurales, y quedarán prohibidas todas las actividades, construcciones y usos que desvirtúen las características que hayan motivado la inclusión de los terrenos en esta categoría de suelo.

4. En los ámbitos en los que el planeamiento prevea actuaciones en los núcleos rurales con respecto a la implantación o renovación de servicios, en el grado de exigencia que el planeamiento determine, las personas propietarias de suelo estarán igualmente obligadas a sufragar su coste.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Instrumentos

Artículo 34. *Instrumentos de planeamiento.*

1. Sin perjuicio del régimen específico previsto en el artículo 36 bis de esta ley, la ordenación urbanística de los municipios se fija mediante dos tipos de planes jerarquizados: el plan general y los planes de ordenación detallada.

2. El plan general establecerá las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 37 de la presente ley. La aprobación del plan general será previa y necesaria para la aprobación de los planes de ordenación detallada.

3. Los planes de ordenación detallada establecerán las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley, con estricto respeto a las determinaciones establecidas en el plan general al que se encuentran vinculados, y se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo siguientes: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, así como mediante los instrumentos de ordenación conformados por las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Los planes parciales y los planes especiales también se podrán desarrollar por medio de estudios de detalle, cuando así lo prevean.

4. La protección de los elementos del patrimonio histórico se llevará a cabo mediante planes especiales y catálogos.

5. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento se definirán en la documentación gráfica y escrita que reglamentariamente se establezca. En todo caso, los planes contendrán, como mínimo, la normativa reguladora y una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad ambiental, económica y social de la propuesta, así como todos aquellos documentos exigidos por la legislación sectorial aplicable en los términos establecidos en los artículos 36 y siguientes de la presente ley.

Artículo 35. *Plan general.*

1. Los planes generales, como instrumentos de ordenación integral y de carácter estructural de su territorio:

a) Comprenderán el término municipal completo.

b) Clasificarán el suelo en urbano, rústico y, en su caso, urbanizable, para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.

c) Definirán los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica, y de la ordenación estructural establecidos en el artículo 37 de la presente ley.

d) Establecerán las previsiones temporales o prioridades para su desarrollo y ejecución, y los plazos y las condiciones para su revisión.

2. Los planes generales se redactarán de forma ajustada a las determinaciones y directrices que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y la legislación sectorial.

Artículo 36. *Objeto del plan general.*

1. En el suelo urbano, el plan general tendrá como objeto establecer la ordenación estructural, identificando los elementos que correspondan a la misma establecidos en el artículo 37 y la definición de los ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística definidas en el artículo 23, ambos de la presente ley, de los que determinarán las características estructurales y sus previsiones de ejecución.

2. En el suelo urbanizable, el plan general tendrá como objeto establecer la ordenación estructural, identificando los elementos que correspondan a la misma establecidos en el artículo 37 de la presente ley, el señalamiento de las piezas de la estructura general y

orgánica de sistemas generales que se adscriban o incluyan en los sectores, y las previsiones para formularlos y ejecutarlos.

3. En el suelo rústico, el plan general tendrá como objeto preservar este suelo del proceso de desarrollo urbano estableciendo, en su caso, las correspondientes medidas de protección, identificando las dos categorías básicas de suelo rústico común y de suelo rústico protegido.

Artículo 36 bis. *El plan general en municipios de hasta 30.000 habitantes.*

1. Los municipios con una población de hasta 30.000 habitantes pueden formular y aprobar inicial y provisionalmente un único plan general que incluya la ordenación urbanística tanto estructural como detallada en los términos de los apartados siguientes, sin necesidad de disponer de un plan de ordenación detallada.

2. En el suelo urbano y en el suelo rústico, el plan general único establece las determinaciones de carácter estructural que regula el artículo 37 de esta ley para los planes generales y las determinaciones que regulan los apartados 1 y 3 del artículo 42 para los planes de ordenación detallada.

3. Si prevé ámbitos de suelo urbanizable, el plan general único puede optar bien para establecer únicamente las determinaciones de carácter estructural que para esta clase de suelo prevé el artículo 37 de esta ley, y diferir en este caso la regulación detallada en el plan parcial de cada sector, bien para incluir acumulativamente la regulación urbanística detallada de los sectores que estime conveniente.

4. El plan general a que se refiere este artículo contiene las determinaciones urbanísticas y está integrado por la documentación que prevén los artículos 34 a 42 de esta ley, con las modulaciones o adaptaciones necesarias que deriven de su objeto y finalidad.

Las reglas de formulación, tramitación y aprobación definitiva son las previstas en esta ley para los planes generales municipales.

Artículo 37. *Determinaciones del plan general.*

Los planes generales contendrán las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

a) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies de cada clase, en que se especificará:

i. En suelo urbano, la delimitación, por usos y tipologías homogéneas, que permitan conformar zonas de ordenación urbanística para la aplicación de unas ordenanzas de edificación en parcelas, o de urbanización y edificación en actuaciones de transformación urbanística de reforma interior o de renovación urbana, para establecer en los planes de ordenación detallada.

ii. En suelo urbanizable, la delimitación de los sectores y el establecimiento de los parámetros estructurales señalados en este artículo para esta clase de suelo.

iii. En suelo rústico, las determinaciones establecidas en este artículo para esta clase de suelo.

b) Señalamiento de los usos globales mayoritarios, residencial, industrial, terciario o turístico, y los índices de edificabilidad bruta asignados a cada una de las zonas de ordenación delimitadas como actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y de los sectores de urbanizable.

c) Determinación de la capacidad máxima de población a cada zona de ordenación en suelo urbano y de cada sector en urbanizable. En cualquier caso, en ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90 % y no sujetas a actuaciones de transformación urbanística, la capacidad de población se determina en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de 15 años.

Para las zonas de ordenación urbanística delimitadas en suelo urbano y para sectores del suelo urbanizable de uso residencial, tiene que fijarse la densidad máxima de población.

De manera debidamente motivada, para los nuevos crecimientos destinados a uso residencial que se ubiquen en zonas no turísticas de municipios de más de 100.000 habitantes, el plan podrá aumentar la densidad global residencial con respecto a la fijada a

los instrumentos de ordenación territorial hasta 75 viviendas por hectárea, siempre que este incremento se destine a vivienda con algún tipo de protección pública.

d) Establecimiento de los criterios para la determinación del aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito de actuación de renovación urbana en suelo urbano y en sector de suelo urbanizable en función de los índices de edificabilidad bruta, de la adscripción, en su caso, de suelos destinados a sistemas generales y de los usos globales señalados en los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y otros servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos, en los términos establecidos en el artículo 24.5 de la presente ley.

En el suelo urbanizable, los ámbitos de reparto de cargas y beneficios, o áreas de reparto, se delimitarán preferentemente para cada uno de los sectores, y podrán incluir o adscribir en su ámbito la superficie de suelos de sistemas generales que se consideren adecuados funcional y económicamente, en función del resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica.

e) Criterios y objetivos que cumplirán los planes especiales y planes parciales previstos en su desarrollo.

f) Definición de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales viarios y de comunicaciones, y los criterios que garanticen una movilidad urbana sostenible, así como por los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes públicas en una proporción que, con carácter general, no será inferior a 5 m^2 por habitante; y por los sistemas generales de equipamientos e infraestructuras en proporción adecuada a la población prevista en el planeamiento, con indicación de las zonas de protección correspondientes.

Reglamentariamente o a través de los planes territoriales insulares se podrá fijar una proporción de espacios libres públicos inferior a la indicada en el párrafo anterior para determinados núcleos, siempre en proporción con su población, tipología o carácter tradicional.

g) Previsiones temporales para el desarrollo de sus determinaciones o, si no, el señalamiento de las prioridades de actuación para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y programas del resto de administraciones públicas.

h) Normativa general para las dos categorías básicas de suelo rústico y las medidas para la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, los elementos y los conjuntos naturales o urbanos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea aplicable en cada supuesto.

i) Evaluación de las necesidades de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la determinación de las reservas para este tipo de vivienda para las actuaciones de transformación urbanística que se prevean, así como su ubicación. Asimismo, esta evaluación considerará también la necesidad de disponer de viviendas de protección pública con destino exclusivo de alquiler y carácter rotatorio, con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades para acceder a la vivienda.

En la determinación del suelo que se destinará a construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el plan general analizará la demanda social de este tipo de vivienda y aplicará el criterio de determinación del derecho a la obtención de la vivienda para aquellas familias que no puedan disponer de más de un tercio de su renta familiar en el momento de la obtención de la misma. En cualquier caso, el plan reservará, como mínimo, el suelo correspondiente al 30 % de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y en el suelo urbano que tenga que someterse a actuaciones de renovación urbana y de reforma interior, siempre que, en todos estos casos, el uso residencial sea el predominante.

La localización de las zonas de reserva, como regla general, será uniforme para todos los ámbitos de actuación de transformación urbanística previstos en el plan. Si, excepcionalmente, se modificara el reparto uniforme, se justificará esta decisión en la memoria del plan general, o por razón de la incompatibilidad de la tipología edificatoria prevista con la construcción de viviendas protegidas, o bien por razón del resultado de la memoria de viabilidad económica de la actuación de transformación urbanística en función de su dimensión. En todo caso, se acreditará la no generación de segregación espacial. Se procurará siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la libre y, si puede ser, se

hará coexistir los dos tipos de vivienda en el territorio. En cualquier caso, el plan general garantizará el íntegro cumplimiento de la reserva en cuanto a las actuaciones de nueva urbanización en suelo urbanizable en que esta reserva les sea exigible.

Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán reducir la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública en las actuaciones de transformación urbanística que se sitúen en una zona turística para la que el plan territorial insular determine su reordenación, y siempre que se justifique en el análisis de demanda social de estas viviendas en los términos establecidos en este apartado y que la reordenación implique una reducción del aprovechamiento urbanístico y de su rentabilidad, justificadas en el resultado de la memoria de viabilidad económica con respecto al escenario existente con anterioridad.

j) Señalamiento de las circunstancias en que se hará su revisión, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Artículo 38. *Documentación de los planes generales.*

1. Los planes generales se formalizarán mediante los siguientes documentos:

a) La memoria informativa y justificativa del plan, con los estudios complementarios, de acuerdo con el contenido establecido en la presente ley.

b) Los planos de información y de ordenación urbanística del territorio, formalizados a escala adecuada, del trazado de los sistemas generales constitutivos de las redes básicas de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica y saneamiento; y eventualmente de gas y telecomunicaciones, del sistema general viario y de las zonas verdes y espacios libres, así como los correspondientes a los otros servicios o dotaciones que se establezcan en el plan. Asimismo, se ubicarán y definirán los bienes inmuebles integrantes del patrimonio público de suelo.

c) Las normas urbanísticas generales, que establecerán, mediante un texto articulado, las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 37 de la presente ley que correspondan, en cada clase y categoría de suelo, a este plan. Además de las determinaciones referidas, las normas urbanísticas contendrán, también, las reglas básicas relativas a la ejecución urbanística, con el fin de regular, con carácter general, los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones urbanísticas establecidas en el artículo 23 de la presente ley, que respetarán los planes de ordenación detallada.

d) Los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la presente ley.

e) La documentación medioambiental que exija la legislación sectorial.

2. En función de los informes de sostenibilidad económica correspondientes a cada actuación de transformación urbanística, el plan general fijará una programación de las actuaciones, que se actualizará periódicamente y, como máximo, cada seis años, por acuerdo del ayuntamiento, después de un plazo de un mes de información pública mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la dirección correspondiente o punto de acceso electrónico. Este acuerdo se publicará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la dirección o el punto de acceso electrónico, y se comunicará al consejo insular correspondiente y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, con envío de la documentación que se haya actualizado.

Artículo 39. *Contenido de la memoria del plan general.*

1. La memoria informativa y justificativa del plan general establecerá las conclusiones derivadas de la información urbanística que sean relevantes para la fijación de las determinaciones de la ordenación estructural del territorio, analizará las alternativas posibles y justificará el modelo elegido, así como las disposiciones de carácter general y las disposiciones correspondientes a las diversas clases de suelo.

2. La memoria informativa y justificativa del plan general se referirá a los siguientes puntos:

a) La integración del programa de participación ciudadana que el ayuntamiento haya aplicado durante el proceso de formulación y tramitación del plan para garantizar la efectividad de los derechos de participación que reconozca la legislación aplicable.

b) Las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.

c) La información urbanística, junto con los estudios complementarios necesarios, que comprenderá:

i. El planeamiento urbanístico vigente con anterioridad y su estado de ejecución en el momento de su revisión.

ii. El planeamiento de ordenación territorial y sectorial vigente con incidencia en el ámbito del plan.

iii. Las características del territorio.

iv. Las características de la población asentada sobre el territorio. Se incluirá la variable de sexo en las estadísticas, las encuestas y la recogida de datos que se lleven a cabo.

v. La suficiencia y la disponibilidad de las redes básicas municipales existentes correspondientes a los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia.

vi. La suficiencia y la disponibilidad de las obras y las infraestructuras correspondientes a los sistemas generales viarios, de espacios libres y zonas verdes o de dotaciones programadas y la política de inversiones públicas que puedan influir en el desarrollo urbano.

vii. El señalamiento de los valores medioambientales, paisajísticos, culturales, agrarios o de cualquier otro tipo existentes en el ámbito del plan.

viii. Los otros aspectos relevantes que caractericen el ámbito territorial del plan.

d) Los objetivos de la ordenación estructural del plan, el análisis de las diversas alternativas que se prevén y la justificación y la descripción del modelo de ordenación elegido y, concretamente, de los aspectos siguientes:

i. La clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente ley.

ii. La observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del estudio ambiental estratégico que integre la documentación del plan, y la adecuación a los criterios que fijen los instrumentos de ordenación territorial.

iii. El análisis de la previsión de alteración del aprovechamiento por cambio del uso global o de la edificabilidad bruta aplicado a determinados ámbitos situados en cualquier clase de suelo, en relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior.

iv. El diagnóstico de los déficits de las redes básicas municipales existentes correspondientes a los servicios de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones y sistemas de evacuación de las aguas residuales o de lluvia, análisis de los recursos disponibles, y descripción y justificación de las obras y la procedencia de los recursos necesarios para adaptar, ampliar o mejorar estas redes básicas.

e) Un resumen ejecutivo que delimite los ámbitos o las parcelas en los que la ordenación estructural proyectada altere la vigente en los términos establecidos en el apartado iii. de la letra d) anterior, alteración que se justificará en las memorias de viabilidad económica, se localizará en los planos de ordenación y de la que se determinará su alcance y, en su caso, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión.

3. La memoria social del plan general municipal será el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, y también formará parte una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como con respecto a los colectivos sociales que requieran atención específica, tales como las personas inmigrantes y las personas mayores,

con el objeto de que las decisiones del planeamiento, a partir de la información sobre la realidad social, contribuyan al desarrollo de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, así como a favorecer a los otros colectivos merecedores de protección.

Artículo 40. *Planes de ordenación detallada.*

1. Los planes de ordenación detallada, en cumplimiento de las determinaciones de carácter estructural establecidas en el plan general que desarrollan, tendrán como función:

a) El establecimiento y el desarrollo de las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley.

b) El establecimiento de las normas urbanísticas y las ordenanzas de edificación detallada mediante la atribución de usos y de índices de edificabilidad neta correspondientes a cada una de las parcelas o los mismos parámetros, incluida la ordenación detallada de su trama urbana en cada ámbito de actuación de transformación urbanística de reforma interior y renovación urbana previstas en suelo urbano y para cada sector de suelo urbanizable, así como las determinaciones detalladas para todas las categorías en que se divida el suelo rústico.

2. La ejecución de las actuaciones urbanísticas establecidas en el artículo 23 de la presente ley y que se encuentren previstas en los planes de ordenación detallada, requerirá:

a) La autorización administrativa preceptiva aplicable a las actuaciones edificatorias y aisladas.

b) La aprobación del planeamiento más detallado exigible en cada caso, para las actuaciones de transformación urbanística.

3. Los planes de ordenación detallada se podrán formular en un único documento que incluya todas las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley, o se podrán formular en documentos separados para cada clase de suelo, o por sectores, zonas o categorías, siempre que se garantice la coherencia global del modelo territorial establecido en el plan general y se mantenga para el resto de suelos no innovados el régimen jurídico-urbanístico establecido en el planeamiento anterior.

Artículo 41. *Documentación de los planes de ordenación detallada.*

Los planes de ordenación detallada incluirán la siguiente documentación:

a) La memoria informativa y justificativa, tanto de su adecuación al plan general que desarrollen, como de las determinaciones de ordenación detallada que establezcan.

b) Los planos del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio, y los planos de ordenación detallada, a escala adecuada, en los que se establecerán las determinaciones gráficas que sean necesarias para un perfecto conocimiento de la ordenación urbana prevista.

c) Las normas urbanísticas y las ordenanzas generales y particulares de usos compatibles y prohibidos por lo que respecta al global establecido en el plan general y los índices de edificabilidad neta aplicables a cada una de las parcelas individuales integradas en las zonas de ordenación del suelo urbano, y a las parcelas edificables derivadas de la ordenación detallada correspondiente a cada ámbito de transformación urbanística en suelo urbano y en cada sector del suelo urbanizable, complementadas con las correspondientes fichas de planeamiento y gestión aplicables a cada una de las actuaciones de transformación urbanística previstas.

Asimismo, incluirán las normas urbanísticas y las ordenanzas generales y particulares para todas las categorías del suelo rústico.

d) La memoria de viabilidad económica para aquellos casos en que se establece un incremento de aprovechamiento sobre el que se atribuye por el planeamiento anterior y el informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

e) El estudio ambiental estratégico en los casos y en los términos previstos en la legislación de evaluación ambiental.

f) El catálogo de elementos y espacios protegidos.

Artículo 42. *Determinaciones de los planes de ordenación detallada.*

Los planes de ordenación detallada contendrán las siguientes determinaciones:

1. En el suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado, con respecto a los ámbitos definidos por usos y tipologías homogéneas que permitan conformar zonas de ordenación concretas para la aplicación de ordenación de edificación:

a) El señalamiento de las parcelas sujetas a actuaciones de dotación y a actuaciones edificatorias y aisladas, en los términos establecidos en el artículo 23.3 de la presente ley, así como de los ámbitos espaciales sujetos a actuaciones de reforma interior, regeneración y renovación urbanas. La delimitación de estos ámbitos se podrá hacer en el mismo plan o diferirla en un plan especial, y tendrá los efectos previstos en la legislación estatal de suelo. En todo caso, el instrumento que haga esta delimitación incorporará el avance de la equidistribución y, en su caso, el plan de realojo y de retorno, en los términos previstos en la ley estatal.

Asimismo, en los casos de delimitación de ámbitos sujetos a actuaciones que tengan por objeto restituir los terrenos a su estado natural se podrá trasladar parte del aprovechamiento a otro ámbito de suelo urbano o urbanizable.

b) La calificación de la totalidad de terrenos incluidos en las zonas de ordenación, con la definición de los usos compatibles y prohibidos en relación con el global establecido por el plan general y los índices de edificabilidad neta aplicables a las parcelas aisladas integradas en las zonas de ordenación en suelo urbano, o en las urbanizadas derivadas de la ordenación correspondiente al desarrollo de los ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, determinando el aprovechamiento urbanístico medio en función de los criterios establecidos en el artículo 37.d) de la presente ley.

c) La definición de los terrenos destinados a espacios libres públicos, equipamientos y centros de las infraestructuras y servicios, en función de la capacidad potencial del plan y de los estándares dotacionales previstos en el artículo 29 de la presente ley.

d) El trazado y las características de la red viaria y de los espacios destinados a aparcamiento con señalamiento de la totalidad de sus alineaciones y rasantes, y coordinarlos funcionalmente con el sistema viario estructural contenido en el plan general.

e) El trazado y las características de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios previstos, y coordinarlos funcionalmente con las redes básicas de servicios estructurales contenidas en el plan general.

f) La reglamentación detallada del uso, el volumen, la ocupación máxima, el número de plantas por encima y bajo rasante, la altura máxima de las edificaciones, los retranqueos a linderos, las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y las construcciones, así como de las características estéticas y tipológicas de las construcciones, las edificaciones y su entorno.

g) Las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables en las construcciones o edificaciones inadecuadas al nuevo planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 129 de la presente ley.

h) La calificación urbanística de suelo puede establecer que la edificación de uso residencial se destine total o parcialmente a vivienda con protección oficial u otros regímenes de protección pública, en actuaciones edificatorias de nueva planta y reforma integral de edificaciones existentes, y se respetará el régimen jurídico de las viviendas preexistentes en los casos en los que el derribo de un edificio sea debido a una operación de sustitución con realojo de los mismos residentes.

El plan de ordenación detallado que regule la posibilidad de estas operaciones en suelo urbano se acompañará de una memoria que garantice su viabilidad económica.

2. En los sectores de suelo urbanizable:

a) Las mismas determinaciones de carácter detallado señaladas en el número 1 anterior, excepto las que se establecen en la letra a).

b) La adscripción de los sistemas generales previstos por el plan general, así como las conexiones que, en su caso, fueran necesarias para la correcta funcionalidad de las redes de infraestructuras básicas municipales.

c) Si el plan de ordenación detallada estableciera la ordenación detallada de algún sector o sectores, no será necesaria la formulación de plan parcial.

En los casos en que no sea aconsejable diferir la ordenación del suelo al planeamiento de desarrollo, definirla con el mismo grado de concreción que para el suelo urbano. Sin perjuicio de otros casos en los que se considere justificado, esta categoría es preferente en ámbitos de dimensión reducida o que se destinen predominantemente a usos dotacionales o de infraestructura. En los suelos urbanizables directamente ordenados se podrá optar por:

i. Cuando la magnitud de la actuación lo permita y en los casos de suelos destinados a usos industriales y terciarios, aplicar las reservas para dotaciones exigidas para los suelos urbanizables.

ii. En el resto de casos, destinar al menos la mitad de la superficie bruta de su ámbito con inclusión, en su caso, de los sistemas generales adscritos a usos dotacionales, de infraestructuras o terrenos para patrimonio público de suelo adicionales a los resultantes de las determinaciones de los artículos 29 y 39 de la presente ley. Estas cesiones, obligatorias y gratuitas, sustituirán las que, con carácter general, fija la normativa urbanística para los suelos urbanizables.

3. En el suelo rústico:

a) Las medidas y condiciones necesarias para la conservación de las características propias del rústico común, y para el rústico protegido, la protección de todos y cada uno de sus elementos naturales relevantes por los valores que se acrediten, incluidos los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos cuya singularidad aconseje su protección.

b) Las medidas para mejorar el desarrollo de la actividad agraria, a partir de un análisis de la situación.

c) La prevención de riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.

d) Las características tipológicas, morfológicas, estéticas y constructivas a las que se sujetarán las edificaciones que se puedan implantar en esta clase de suelo. Se definirán como mínimo las condiciones de volumetría, dimensionado y tratamiento de los espacios vacíos no ocupados por la edificación, tratamiento de fachadas y soluciones de cubierta, así como materiales y acabados admitidos.

e) La regulación detallada de las condiciones y los usos de la edificación, respetando los límites de la legislación específica.

f) Las condiciones de posición e implantación dentro de la parcela de conformidad con la legislación específica.

g) La delimitación de los núcleos rurales y el establecimiento de la ordenación detallada y de otras determinaciones en virtud de lo que regula el artículo 26 de la presente ley.

4. Con carácter general:

a) Las medidas que se consideren adecuadas para garantizar la accesibilidad universal, de acuerdo con lo que establece la legislación específica aplicable.

b) Las medidas y condiciones necesarias para la conservación y la protección del patrimonio cultural.

Artículo 43. *Planes parciales.*

1. Los planes parciales tendrán por objeto el desarrollo del plan de ordenación detallada y de los criterios que se establezcan en el plan general y de forma ajustada a sus determinaciones, definir la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable con el mismo grado de detalle que el suelo urbano y el urbanizable directamente ordenado, determinando el ámbito o los ámbitos de las unidades de actuación de nueva urbanización que, en su caso, se prevean en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.

2. A efectos de lo que establece el apartado 1 anterior, los planes parciales:

a) Calificarán el suelo.

b) Regularán los usos detallados, tanto los que son compatibles como los que están prohibidos, en función del global establecido por el plan general, y los parámetros de la edificación mediante la atribución de índices de edificabilidad neta aplicables a cada parcela en función de lo que corresponda a la edificabilidad bruta establecida por el plan general, con la finalidad de permitir el otorgamiento de licencias.

c) Señalarán las alineaciones y las rasantes.

d) Definirán los parámetros básicos de la parcelación y de la ordenación de volúmenes, mediante el establecimiento de la ocupación máxima de parcela, número máximo de plantas y alturas de la edificación y retranqueos de linderos.

e) Establecerán el sistema de actuación, las condiciones de gestión y los plazos para promover los instrumentos correspondientes y para ejecutar las obras de urbanización y de edificación, sin perjuicio de que estos puedan modificarse por parte de una alteración de la programación establecida en el plan general.

f) Preverán la localización concreta de los terrenos donde se materializará, en su caso, la reserva para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con la presente ley y el planeamiento general, y establecerán los plazos obligatorios en los que la administración actuante y las personas propietarias adjudicatarias de suelo destinado a vivienda de protección pública iniciarán y acabarán la edificación de estas viviendas.

3. Opcionalmente, podrán precisar directamente las características y el trazado de las obras de urbanización básicas en el caso de persona propietaria única o por acuerdo de la totalidad de los propietarios. En este caso, el plan parcial definirá las obras con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución inmediata, evaluar su coste y prever las etapas de ejecución para cada ámbito de actuación de transformación urbanística, y establecerá unos criterios y un presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización, sin perjuicio de que los proyectos de urbanización complementarios los concreten. Opcionalmente, las obras de urbanización básicas se podrán concretar en un documento separado mediante un proyecto de urbanización.

4. Las superficies de los terrenos dotacionales o destinados a aparcamiento serán independientes de las correspondientes a la ordenación estructural del plan general y se ajustarán a las superficies mínimas fijadas reglamentariamente y que como mínimo serán las siguientes:

a) En los ámbitos de uso predominante residencial o turístico:

i. Para espacios libres públicos: un 10 % de la superficie del sector que no resulte inferior a 20 m² por cada 2,5 habitantes o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de la aplicación de los índices de edificabilidad correspondientes.

ii. Para equipamientos públicos: 21 m² por cada 2,5 habitantes o por cada 100 m² de edificación residencial o 7 m² por plaza turística.

A este efecto, se entiende una población de 2,5 personas cada 100 m² de edificabilidad residencial. No obstante, esta equivalencia podrá ser ajustada reglamentariamente en función de estudios actualizados de vivienda.

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario:

i. Para espacios libres públicos: un 10 % de la superficie del sector.

ii. Para equipamientos públicos: un 5 % de la superficie del sector.

c) En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos deberá garantizar un mínimo de una plaza por cada 200 m² de edificación, de los que al menos un 50 % tienen que estar en suelo de dominio público, tanto en espacios anejos a la vialidad como, preferentemente, en aparcamientos públicos externos al vial, con el fin de poder ganar espacio en la calle para el arbolado, peatones y ciclistas. En todo caso, se deberán prever plazas para carga de vehículos eléctricos.

d) En el caso de ámbitos de uso mixto el plan general podrá establecer unos estándares específicos que se podrán fijar a través de la proporcionalidad de la edificabilidad asignada a cada uso o a través de otros criterios debidamente justificados.

5. Asimismo, los planes parciales:

a) Determinarán el plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que prevean o, en su caso, determinarán un plan de etapas.

b) Contendrán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

Artículo 44. *Documentación de los planes parciales.*

Los planes parciales se compondrán, formalmente, de los siguientes documentos:

a) La memoria y los estudios justificativos y complementarios.

b) Los planos de información, de ordenación, de proyecto y, en su caso, de detalle de la urbanización.

c) Las normas reguladoras de los parámetros de parcelación, de uso y de edificación del suelo.

d) El informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto producido en la hacienda pública por el mantenimiento y la conservación de los suelos dotacionales y viarios que se cedan a la administración, y la memoria de viabilidad económica que analizará la rentabilidad que la actuación produzca en los propietarios de suelo, formulados ambos estudios en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

e) El presupuesto de las obras y los servicios.

f) El plan de etapas o el plazo para empezar y acabar la ejecución de las actuaciones, de conformidad con el apartado 5 del artículo anterior.

g) La división en unidades de actuación, en su caso, en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.

h) La justificación de que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.

i) El estudio ambiental estratégico en los casos y términos previstos en la legislación de evaluación ambiental, y, en los casos en que proceda, un estudio de evaluación de la movilidad generada. En cualquier caso, se deben definir las medidas para adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.

j) Los estudios que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal en condiciones no discriminatorias para la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos de uso público, así como en los edificios de uso residencial y turístico de acuerdo con la legislación sectorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Artículo 45. *Planes especiales.*

1. Los planes especiales son instrumentos de planeamiento que podrán ser autónomos, cuando se formulen para el establecimiento de ordenaciones sectoriales, parciales o específicas, o de desarrollo, cuando desarrollen instrumentos de ordenación territorial o municipales. En el caso de los autónomos, justificarán la coherencia de sus determinaciones con las de aquellos planes. Cuando sean planes especiales de desarrollo, se ajustarán a las previsiones de los planes que desarrollen.

En ningún caso los planes especiales podrán sustituir al plan general municipal en su función de ordenación integral del territorio, ni alterar la clasificación del suelo.

2. Sin perjuicio de los que se puedan aprobar en virtud de la legislación sectorial aplicable en razón de la materia, los planes especiales tendrán por objeto:

a) La ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.

b) La protección del paisaje o de las vías de comunicación.

c) La ordenación, la protección y la conservación del medio natural y rural.

d) El desarrollo y la ejecución de elementos de la estructura general y orgánica, y la ordenación de los sistemas generales de infraestructuras viarias, de servicios y dotaciones no adscritos a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable.

e) La ordenación de las actuaciones de reforma interior, regeneración o renovación urbanas de las previstas en el artículo 23 de la presente ley a desarrollar en el suelo urbano.

f) La adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

g) La ordenación de las instalaciones de las redes de transporte y comunicaciones y de la zona de servicios de los puertos y aeropuertos de acuerdo con su legislación específica.
h) El desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial.
i) Las actuaciones de renovación urbana y de reforma interior.
j) La ordenación de los núcleos rurales.
k) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. La aprobación de los planes especiales habilitará al promotor y a la administración competente para ejecutar las obras y las instalaciones correspondientes, sin perjuicio de la exigibilidad de las licencias y autorizaciones administrativas que sean preceptivas y de lo que establezca la legislación sectorial.
4. Los planes especiales contendrán las determinaciones que exijan los instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento general correspondiente o, a falta de estas, las propias de su naturaleza y finalidad, justificadas debidamente a través de una memoria informativa y justificativa de la necesidad o la conveniencia de la formulación del plan.
5. Asimismo dispondrán, como mínimo, del desarrollo de los estudios justificativos y complementarios necesarios, de los planos de información y de ordenación que correspondan, y de las normas y los catálogos que procedan. Se incluirá un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, debe definir las medidas para adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean, y deben incorporar el estudio ambiental estratégico en los casos y términos previstos en la legislación de evaluación ambiental.
6. Cuando el plan especial delimite y ordene actuaciones urbanísticas de las previstas en el artículo 23 de la presente ley incorporará:

a) Una memoria de viabilidad económica que analice la rentabilidad de la actuación, así como un informe de sostenibilidad económica, en que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas, formulados ambos en los términos establecidos por la presente ley y, en concreto, por el artículo 47 y la legislación estatal de suelo para la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.
b) Un avance de la equidistribución.
c) El plan de realojo y de retorno en los términos previstos en la ley estatal mencionada, en su caso.

Artículo 46. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.
b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

Artículo 47. *Contenido de los estudios económicos del planeamiento.*

1. El estudio económico y financiero del plan general contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el estudio, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.

2. El informe de sostenibilidad económica, en función de las determinaciones establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo actualizados en el momento de su ejecución, es aplicable a las actuaciones a que se refiere el artículo 23.2 de la presente ley, excepto en las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante. El informe ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano que prevé el plan general, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que estén acabadas las edificaciones que la actuación comporte.

3. La memoria de viabilidad económica se incluirá en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y se referirá a las actuaciones que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal.

4. En las evaluaciones económicas que se realizarán, un perito tasador experto y de competencia reconocida o una sociedad de tasación homologada oficialmente acreditará los valores de repercusión de suelo o de venta de los productos inmobiliarios derivados de los estudios de mercado procedentes.

Artículo 48. *Catálogos de elementos y espacios protegidos.*

1. Los municipios elaborarán un catálogo en que se prevean los bienes como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, formaciones geológicas y elementos geomorfológicos singulares, arqueológicos, etnográficos, ecológicos o científicos que, bien en función de sus características singulares o bien según la legislación sectorial sobre bienes de valor cultural de las Illes Balears, deberán ser objeto de preservación, estableciendo el grado de protección adecuada y los tipos de intervención que en cada caso se permitan.

Los bienes culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial se incluirán expresamente en estos catálogos, y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes serán conformes con la protección derivada de esta legislación.

2. Se deberán formular como documentos normativos integrantes de los planes de ordenación detallada y deberán tener entre sus finalidades o, en su caso, como único objeto la conservación de los elementos señalados en el apartado 1 anterior.

3. Los catálogos identificarán los bienes objeto de protección, contendrán la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes y establecerán el grado de protección a que están sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento general o, en su caso, parcial o especial del que formen parte.

Artículo 49. *Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.*

Los municipios podrán formular y aprobar como instrumentos de ordenación directa aplicables al suelo urbano, urbanizable y rústico, ordenanzas de edificación, urbanización y publicidad sin que en ningún caso puedan regular aspectos materiales que la presente ley reserve a los instrumentos propios de planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se determinarán el objeto y el alcance de estas ordenanzas y el procedimiento para aprobarlas.

CAPÍTULO II

Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 50. *Redacción de los instrumentos de planeamiento.*

1. Las personas profesionales que intervengan en la preparación y la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto en calidad de personal al servicio de la administración, como en el caso de profesionales liberales que se contraten a este efecto, deberán tener la titulación exigible, de acuerdo con la legislación aplicable, para llevar a cabo las tareas encomendadas. La identidad y la titulación de las personas profesionales que intervengan constará, en todo caso, en el expediente de tramitación del instrumento de que se trate.

2. Los órganos y las entidades administrativas gestoras de intereses públicos y las personas particulares prestarán su colaboración en la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico y facilitarán a los entes encargados de su formulación los documentos y las informaciones necesarios.

Artículo 51. *Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y licencias.*

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán acordar, con la finalidad de estudiar la formulación o la reforma, la suspensión de la tramitación y la aprobación de planes de desarrollo, de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, y la posibilidad de presentar comunicaciones previas.

2. La aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará por sí sola la suspensión prevista en el apartado anterior al menos en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan una modificación del régimen urbanístico. El acuerdo por el que se someta a información pública el instrumento del planeamiento aprobado inicialmente expresará necesariamente las zonas del territorio objeto del planeamiento afectadas por la suspensión. La publicación del acuerdo de aprobación provisional de los instrumentos de planeamiento determinará por sí sola la prórroga de la suspensión.

3. Mientras esté suspendida la tramitación de procedimientos, el otorgamiento de licencias y la presentación de comunicaciones previas en aplicación de lo que establece esta disposición, se podrán tramitar los instrumentos, otorgar las licencias o presentar las comunicaciones previas que se basen en el régimen vigente y sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicialmente o provisionalmente aprobado.

4. Las suspensiones de tramitaciones, licencias y comunicaciones previas previstas en los apartados anteriores tendrán vigencia:

a) Durante un año o hasta la aprobación inicial del instrumento del planeamiento, en el supuesto del apartado 1 anterior.

b) Durante dos años o hasta la aprobación provisional o, cuando no haya este trámite, la aprobación definitiva del instrumento del planeamiento, en el supuesto del apartado 2 anterior.

c) Durante un año o hasta la aprobación definitiva del instrumento del planeamiento, en el supuesto del último inciso del apartado 2 anterior.

5. Cuando se deba repetir el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial, se podrá acordar expresamente la ampliación del plazo del apartado 4.b) anterior hasta un máximo de tres años, a contar desde la entrada en vigor de la primera suspensión.

6. Los plazos previstos en esta disposición podrán acumularse hasta un máximo de cuatro años, siempre que se acuerden las sucesivas aprobaciones de carácter inicial y provisional que los determinen.

7. La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en trámite supondrá por sí sola el levantamiento de las suspensiones que estén vigentes. También se levantarán por el acuerdo expreso del órgano competente en el supuesto del apartado 1 anterior cuando se acuerde dejar sin efecto la tramitación del nuevo instrumento del planeamiento o su modificación o revisión.

8. Una vez extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los casos que prevé esta disposición, no se podrán acordar nuevas suspensiones con finalidad idéntica sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no hayan transcurrido al menos cinco años desde la fecha de extinción de los efectos.

Se entenderá como idéntica finalidad la formulación de un instrumento de planeamiento que tenga los mismos objetivos que el que motivó la primera suspensión.

9. Todos los acuerdos mencionados en los apartados anteriores se publicarán en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" y en la sede electrónica correspondiente.

10. Las personas peticionarias de licencias solicitadas o que hayan presentado comunicaciones previas con anterioridad a la publicación de la suspensión y que resulten inviables con la ordenación propuesta, tendrán derecho a ser indemnizadas por el coste de los proyectos o de la parte de los mismos que deba ser rectificada y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

Artículo 52. *Avance del plan.*

1. En los procedimientos de primera formulación o de revisión del plan general y previamente a su aprobación inicial se formulará un avance del plan en que se expondrán los criterios, los objetivos y las soluciones generales adoptadas. El avance se someterá a información pública por un plazo mínimo de un mes para que se puedan formular sugerencias u otras alternativas de planeamiento.

2. También se podrá formular un avance de una modificación del plan general o de la primera formulación, revisión o modificación de cualquier otro instrumento de planeamiento, que se someterá a idéntica tramitación.

Artículo 53. *Formulación del planeamiento.*

1. Los ayuntamientos formularán los planes generales en los plazos establecidos a tal efecto por los instrumentos de ordenación territorial. Si no existiera previsión al efecto en los referidos instrumentos de ordenación territorial, deberían formularse en el plazo que fije el respectivo consejo insular. En caso de que los planes generales no se formulen dentro de estos plazos, el consejo insular se podrá subrogar en las competencias del municipio para proceder a su redacción y tramitación.

Cuando el ayuntamiento acuerde la redacción del plan general, deberá solicitar a los órganos de la Administración General del Estado, del Gobierno de las Illes Balears y del consejo insular correspondiente, la información necesaria que requiera. Esta información, en los casos de los órganos del Gobierno de las Illes Balears y de los consejos insulares, se suministrará, junto con la justificación técnica y jurídica, en su caso, en un plazo máximo de dos meses.

2. Los ayuntamientos formularán los planes de ordenación detallada y los catálogos de protección; mientras que los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle podrán formularlos tanto los ayuntamientos y las entidades urbanísticas especiales, como las personas particulares. Los entes encargados de la ejecución directa de los elementos de la estructura general y orgánica y de los sistemas generales que se prevén en este precepto podrán formular los planes especiales a que se refiere el artículo 45.2.d) y g) de la presente ley.

3. Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano en los términos establecidos por la legislación estatal de suelo, las administraciones públicas y las entidades públicas que estén adscritas, así como las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, las personas propietarias de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, las personas titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores, podrán promover ordenaciones urbanísticas a través de los instrumentos de planeamiento que corresponda y que tengan por objeto la reforma interior, la regeneración y la renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en esta ley y la legislación estatal de suelo.

4. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle que establezca el planeamiento se formularán en los plazos previstos en el plan general. En caso de que el plan general no hubiera previsto plazos, estos serán de ocho años.

5. Las adaptaciones de los instrumentos de planeamiento a los instrumentos de ordenación territorial se formularán de acuerdo con lo que determine la legislación reguladora.

Artículo 54. *Competencias en la aprobación del planeamiento.*

1. Corresponderá a los ayuntamientos la aprobación inicial y la tramitación de todos los instrumentos de planeamiento urbanísticos previstos en esta ley. Corresponderá al consejo insular la aprobación definitiva de los planes generales y del resto de los planes urbanísticos, previa aprobación provisional por parte del municipio, excepto en los casos siguientes:

a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico del término municipal de Palma, cuya aprobación definitiva corresponderá al propio ayuntamiento en los términos fijados por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad.

b) Los planes de ordenación detallada, sus revisiones y sus modificaciones, cuya aprobación definitiva corresponde a los ayuntamientos en los municipios de más de 10.000 habitantes.

c) Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle, cuya aprobación corresponde al ayuntamiento.

En los casos de aprobación definitiva municipal del instrumento de planeamiento, no habrá aprobación provisional después de haberse llevado a cabo la aprobación inicial y de haberse sometido a información y participación pública.

2. El órgano que apruebe definitivamente los planes previstos en este artículo remitirá un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al ayuntamiento o al consejo insular, según quien lo haya aprobado.

Artículo 55. *Tramitación del planeamiento.*

1. El plazo para adoptar el acuerdo de aprobación inicial de instrumentos de planeamiento de iniciativa particular será de tres meses desde la recepción de la documentación completa, incluida la relativa a la tramitación ambiental que fuera preceptiva.

2. Una vez que se haya aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, toda la documentación, incluidas las memorias de viabilidad y los informes de sostenibilidad económica preceptivos, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

3. Este trámite de información pública tiene un periodo mínimo de cuarenta y cinco días para los instrumentos que comporten evaluación ambiental estratégica ordinaria y de treinta días para los que no la comporten, y se anunciará, al menos, en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears” y en la sede electrónica de la administración que tramita el procedimiento, en la que constará la documentación completa que integra el instrumento.

La publicación del anuncio de información pública en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears” hará constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

Durante el plazo de información pública se solicitará, en su caso, un informe de cada una de las administraciones o de las entidades cuya competencias puedan verse afectadas.»

4. A la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, se introducirán las modificaciones que procedan, sometiéndose a una nueva información pública si estas fueran sustanciales. Si no lo fueran, o una vez resuelto el nuevo trámite de información pública, se pedirá la emisión de los informes previos preceptivos, en su caso, y, una vez introducidas las modificaciones que de ello resultaran, se aprobarán provisional o definitivamente, según proceda.

5. El plazo para adoptar el acuerdo de aprobación provisional de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del plan general que sean de iniciativa particular y que estén sujetos a este trámite será de seis meses desde la aprobación inicial. El cómputo del plazo se interrumpirá para la obtención de informes de otras administraciones y la aportación de documentación complementaria por parte del promotor.

6. Cuando, de acuerdo con el artículo 54 de esta ley, el ayuntamiento sea la administración competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico o sus alteraciones, la citada aprobación definitiva sólo se puede llevar a cabo con

el informe previo del órgano con competencias urbanísticas del consejo insular correspondiente.

A este efecto, el ayuntamiento remitirá un ejemplar completo de todos los documentos que integran el instrumento que ha sido objeto de aprobación inicial, y debe incluirse, en su caso, la documentación referente a su evaluación ambiental. La documentación se remitirá oportunamente diligenciada con la acreditación de que es la que se ha aprobado inicialmente.

El informe del consejo insular se emitirá, con carácter vinculante, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de adecuación de los instrumentos de ordenación territorial y, si procede, a los instrumentos urbanísticos de rango superior. Asimismo, el citado informe puede expresar, si procede, la inviabilidad del planeamiento en tramitación, en caso de que las deficiencias constatadas eventualmente no puedan corregirse.

En el caso de los estudios de detalle, el citado informe se pronunciará estrictamente en relación con el cumplimiento de los límites que determina esta ley y la adecuación a los instrumentos urbanísticos que los estudios de detalle desarrollan.

Asimismo, y de acuerdo con los principios de colaboración y cooperación establecidos en esta ley, el informe puede incluir las consideraciones adicionales y no vinculantes que sean procedentes, fundamentadas en razones de racionalidad y funcionalidad urbanísticas y orientadas a superar contradicciones, corregir errores y mejorar la claridad y la precisión jurídicas y técnicas del instrumento de planeamiento de que se trata.

El informe se emitirá en el plazo de tres meses en los supuestos de primera formulación o de revisión del plan general o del plan de ordenación detallada, y en el plazo de dos meses en el caso de las modificaciones de los citados planes, así como en la primera formulación, la revisión o la modificación de los planes parciales, de los planes especiales y de los estudios de detalle. Estos plazos se computan desde la recepción de la documentación completa del instrumento de planeamiento, y una vez que han transcurrido, se entiende que el informe se ha emitido de manera favorable y puede continuarse con la tramitación.

En todo caso, si durante la tramitación del plan que ha sido objeto del trámite de informe por el consejo insular se introducen cambios sustanciales, el nuevo documento se someterá igualmente a informe en los términos establecidos en los párrafos anteriores, antes de que el órgano municipal competente lo apruebe definitivamente.

7. Para la aprobación definitiva del plan general por el consejo insular, el ayuntamiento, una vez que se haya aprobado el plan provisionalmente, enviará el expediente completo al consejo insular para que, en su caso, haga su aprobación definitiva en el plazo máximo de seis meses.

En la tramitación de las formulaciones, de sus revisiones o de las alteraciones de los planes generales que corresponda aprobar definitivamente a los consejos insulares, se entenderá que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de seis meses desde la recepción del expediente completo por el órgano del consejo insular competente para su aprobación definitiva.

8. La misma regla prevista en el apartado anterior será de aplicación al resto de planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva corresponda a los órganos correspondientes del consejo insular, excepto los planes de iniciativa particular, en que se entenderá que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente completo por el órgano competente para su aprobación definitiva.

9. En la tramitación de los planes de ordenación detallada y el resto de planes urbanísticos que corresponda aprobar definitivamente a los ayuntamientos, el silencio administrativo positivo previsto en el párrafo anterior se producirá si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de tres meses desde la recepción del informe previo del consejo insular o desde el transcurso del plazo de que disponen para su emisión, o, en caso de que sea posterior y preceptiva, desde la recepción del pronunciamiento del órgano ambiental.

El silencio será negativo cuando el informe del consejo insular sea desfavorable en materias de su competencia conforme a lo que establece el apartado 6 anterior.

10. En ningún caso se podrá entender que se produce la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo si el plan urbanístico correspondiente no dispone de la

documentación y las determinaciones establecidas por la presente ley y su desarrollo reglamentario para cada tipo de instrumento. Asimismo, tampoco se podrá considerar que existe el acto aprobatorio cuando las determinaciones del instrumento fueran contrarias a esta ley, al desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación territorial o, en su caso, a un plan urbanístico de jerarquía superior, o cuando la aprobación del plan urbanístico esté sometida a requisitos especiales de acuerdo con la presente ley u otra legislación sectorial.

Artículo 56. *Inactividad municipal y subrogación de los consejos insulares.*

1. El consejo insular correspondiente se podrá subrogar de oficio previo requerimiento, por razones de interés público, en la competencia municipal para la formulación o la tramitación de las figuras del planeamiento urbanístico previstas en la presente ley, si se produjera un incumplimiento de los plazos establecidos. En caso de incumplimiento de los plazos de tramitación establecidos respecto a los planes urbanísticos de desarrollo, la subrogación se podrá producir a instancia de las personas interesadas.

2. Cuando haya transcurrido el plazo establecido para adoptar la resolución relativa a la aprobación inicial o provisional del planeamiento de desarrollo, este se entenderá aprobado inicial o provisionalmente, según corresponda, por silencio administrativo positivo, siempre que la documentación esté completa al inicio del cómputo del plazo. En este caso, las personas que lo promuevan podrán instar a la subrogación del órgano competente del consejo insular para la aprobación definitiva del plan de desarrollo, órgano al que corresponderá continuar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva. La subrogación se podrá producir también en cualquier momento del trámite si hay inactividad municipal.

3. El órgano que incoe un expediente de subrogación concederá audiencia al órgano originariamente competente y lo requerirá a ejercer sus competencias. Si en el plazo de dos meses no las ha ejercido, le reclamará, una vez acordada la subrogación, que le envíe una copia certificada de la documentación que integra el expediente, que se le enviará en el plazo de los diez días siguientes a la reclamación.

4. Los gastos de redacción de los documentos de formulación y tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal y de la actividad administrativa necesaria serán a cargo, en todo caso, del ayuntamiento respectivo.

CAPÍTULO III

Vigencia, modificación y revisión del planeamiento urbanístico

Artículo 57. *Vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida y serán susceptibles de suspensión, modificación y revisión.

Artículo 58. *Revisión del plan general y de los planes de ordenación detallada.*

1. El plan general será objeto de revisión al cumplirse el plazo que se fije o al producirse las circunstancias que a este fin se especifiquen.

2. Los consejos insulares, si las circunstancias lo exigen, podrán ordenar de oficio, habiendo concedido audiencia a los municipios afectados, la revisión anticipada de un plan general, fijando a tal efecto un plazo que, en caso de superarse, habilitará al consejo insular respectivo a la subrogación en la competencia municipal para su redacción y tramitación.

3. Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.

4. El plan general será, asimismo, objeto de revisión cuando por un efecto acumulativo de modificaciones sucesivas sufridas desde su formulación o última revisión, se esté en

presencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 3 anterior. En todo caso, será causa de revisión su alteración mediante una modificación que comporte, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos años anteriores, la previsión de actuaciones de transformación urbanística que supongan un incremento del 20 % de la población del municipio o del 10 % de la superficie de suelo urbano, de cualquier uso, de su ámbito territorial.

5. Los planes de ordenación detallada se revisarán según lo que prevean, asimismo cuando el ayuntamiento lo aprecie y así lo acuerde por razones justificadas de oportunidad o de cambio de la situación urbanística del mercado inmobiliario de su municipio.

Artículo 59. *Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará de acuerdo con las disposiciones de esta ley que rigen su formulación.

Sin embargo, el ayuntamiento puede modificar el uso detallado de un equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro diferente, dentro de este uso global, mediante un acuerdo plenario que solo se deberá someter al trámite establecido en el artículo 73 de esta ley. El acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de la modificación del uso de los terrenos mencionados se deberá comunicar igualmente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

En el caso del plan general municipal se entiende por modificación la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluidos los cambios en la clasificación del suelo y los sistemas generales, siempre que no comporten su revisión en los términos que establece el artículo anterior.

2. Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comportase un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuese superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justificase en la formulación de una memoria de viabilidad económica basada en un estudio de mercado en los términos establecidos en el artículo 47.4 de esta ley, procederá a llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los artículos 29 y 30 de esta ley, aplicados al incremento del aprovechamiento atribuido.

3. Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico razonarán y justificarán la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación valorará adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, la denegará motivadamente.

4. Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:

a) Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.

b) Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.

c) Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.

d) Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.

e) Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

5. Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros

derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

Artículo 60. *Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres o zonas verdes.*

1. La modificación de figuras del planeamiento urbanístico que tenga por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres o de las zonas verdes considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos generales o locales, garantizará el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación, con referencia al núcleo de asentamiento afectado.

2. En caso de que la modificación a que se refiere el apartado 1 anterior afecte a elementos que conforman sistemas urbanísticos generales, se someterá a dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears. En este supuesto, la resolución definitiva del expediente sólo podrá ser aprobatoria si el dictamen del Consejo Consultivo es favorable. La falta de resolución expresa dentro de plazo en el caso de las modificaciones reguladas en el apartado 1 anterior se entenderá con carácter denegatorio.

3. La tramitación regulada en el apartado 2 anterior no se aplicará a las modificaciones mencionadas que sean incluidas en el procedimiento de revisión de un plan general, ni tampoco a los ajustes en la delimitación de los espacios mencionados que no alteren su funcionalidad, ni su superficie, ni su localización en el territorio.

4. Las propuestas de modificación reguladas en los apartados 1 y 3 anteriores justificarán en la pertinente memoria y mediante la documentación gráfica que sea necesaria que se cumple lo establecido en este artículo.

Artículo 61. *Adaptación a la normativa sobrevenida.*

Sin perjuicio de la aplicación directa de las determinaciones de la normativa sobrevenida que tengan este carácter y cuando esta no fije un régimen transitorio específico:

a) La plena adaptación de los instrumentos de planeamiento a esta normativa únicamente será exigible en los procedimientos de primera formulación o revisión de aquellos que todavía no hayan iniciado su trámite de información pública a su entrada en vigor.

b) El resto de modificaciones de los instrumentos de planeamiento sólo se adaptará a las determinaciones de la normativa sobrevenida que afecten a su contenido específico, lo que sólo será exigible cuando esta normativa haya entrado en vigor con anterioridad al inicio del trámite de información pública de aquellas.

Artículo 62. *Suspensión de la vigencia del planeamiento.*

1. Los consejos insulares, por razones justificadas de interés público, previa audiencia al municipio o a los municipios afectados, podrán suspender la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere la presente ley, con los efectos señalados en el artículo 51 anterior, en todo su ámbito o en parte de este, y acordar su modificación o revisión.

2. En el caso de suspensión de la vigencia de un instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior, el consejo insular correspondiente determinará en el acuerdo adoptado, de forma simultánea, la aprobación inicial de unas normas provisionales de planeamiento que suplan el plan objeto de suspensión, hasta que no se apruebe su modificación o revisión.

3. Las normas provisionales a que se refiere el apartado anterior, que incorporarán una memoria-análisis en cuanto a los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, serán objeto de información pública mediante su publicación íntegra en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la dirección o el punto de acceso electrónico del consejo insular, por un plazo de veinte días hábiles; no será necesaria una aprobación provisional de las mismas.

Antes de su aprobación definitiva, que se producirá en un plazo de seis meses desde el acuerdo de aprobación inicial, se someterán a la decisión del órgano ambiental.

4. Las facultades atribuidas a los consejos insulares en virtud de este artículo se aplicarán igualmente a instancia de los municipios interesados cuando acrediten las razones justificadas de interés público, y, en particular, en el caso de anulación judicial de planes para evitar los efectos negativos derivados de la recuperación de la vigencia del planeamiento anterior al anulado. En este caso, las normas provisionales podrán incluir las determinaciones del plan anulado no afectadas por la declaración de nulidad. Durante su tramitación será aplicable el régimen previsto en el artículo 51.3 de la presente ley.

5. Justificadamente, podrán reducirse los plazos a la mitad excepto el correspondiente a la información pública.

Artículo 63. *Planes de iniciativa particular.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 53.3 de la presente ley, las entidades públicas y las personas particulares podrán redactar y elevar a la administración competente para su tramitación los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del plan general cuando este así lo prevea y en los plazos que fije.

2. Para la formulación de instrumentos de planeamiento de iniciativa particular, previa autorización municipal, se podrá solicitar la información necesaria a los organismos públicos, que deberán facilitarla, y ocupar las fincas particulares necesarias para esta formulación, de acuerdo con la ley estatal de expropiación forzosa.

3. Los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular contendrán, además de la documentación que con carácter general sea necesaria, la siguiente:

a) Memoria justificativa de su necesidad o conveniencia.

b) Nombre, apellidos y dirección de las personas propietarias afectadas.

c) Modalidad de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

d) Compromisos que se deban contraer entre la persona urbanizadora y el ayuntamiento, y entre aquella y las personas futuras propietarias de solares.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.

f) Medios económicos de todo tipo con justificación de la viabilidad económica de la promoción.

g) Plazos previstos para el inicio y la terminación de las obras de urbanización, así como de los referentes a la edificación a partir de la terminación y la recepción de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 114 de la presente ley.

4. En estos casos, con ocasión del trámite de información pública y por idéntico plazo, se hará notificación personal a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en su ámbito pudiendo el acto de aprobación definitiva imponer las condiciones, las modalidades y los plazos que fueran convenientes.

CAPÍTULO IV

Efectos de la aprobación de los planes

Artículo 64. *Publicidad de los planes.*

1. El contenido completo de los instrumentos de planeamiento urbanístico será público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo, de forma presencial, en el ayuntamiento del término a que se refiera o en el consejo insular correspondiente, o en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, o bien en el Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

2. Las personas interesadas podrán solicitar al ayuntamiento competente la emisión de certificados de aprovechamiento urbanístico de fincas concretas. El certificado, suscrito por el secretario o la secretaria del ayuntamiento, se expedirá en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud, expresará el régimen urbanístico aplicable a la finca o las fincas en este momento, e indicará si es o no edificable. El certificado tendrá una vigencia de seis meses desde su notificación a la persona que lo ha solicitado.

3. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular expresará la fecha de aprobación del plan correspondiente y no podrá contener ninguna indicación en contra de sus cláusulas.

Artículo 65. *Ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico y respuesta al proceso de participación.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos a partir de la publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes.

2. A los efectos previstos en la legislación estatal de suelo, la administración que haya llevado a término el trámite de información pública del instrumento de planeamiento comunicará una respuesta motivada a los ciudadanos que hayan efectuado alegaciones durante el trámite mencionado. En el caso de los procedimientos de primera formulación o revisión del instrumento de planeamiento, esta comunicación se podrá realizar de forma conjunta mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears», en el periódico de mayor difusión en las Illes Balears y en el punto de acceso electrónico de la administración que haya sometido el instrumento al trámite de información pública, mediante el que se indicará que se ponen a disposición de los ciudadanos el documento de memoria de participación y los informes que hayan analizado las respectivas alegaciones.

Artículo 66. *Obligatoriedad de los planes.*

1. Las personas particulares, igual que la administración, quedarán obligadas al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística contenidas en la presente ley y en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. La aprobación de los planes no limitará las facultades que correspondan a las diferentes administraciones para el ejercicio de sus competencias, según la legislación aplicable en razón de la materia.

Artículo 67. *Declaración de utilidad pública.*

La aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

CAPÍTULO V

Normas de aplicación directa

Artículo 68. *Normas de aplicación directa.*

1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.

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, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2. El planeamiento urbanístico, cuando defina la ordenación, respetará lo establecido en el punto anterior.

Artículo 68 bis. *Medidas para la reducción del consumo de agua.*

Los nuevos edificios y aquellos en los que se lleven a cabo obras de reforma integral tendrán que dotarse de sistemas de fontanería de bajo consumo.

Los proyectos de construcción de edificaciones en suelo rústico, salvo las vinculadas a explotaciones agrarias que deberán regirse por su legislación específica, deben prever la recogida de aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización en las necesidades de la edificación y/o finca.

El uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico no puede dar lugar a la construcción de más de una piscina por finca. La lámina de espejo de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no puede exceder de treinta y cinco (35) m^2 y su volumen, los sesenta (60) m^3.

En parques y jardines públicos, se utilizarán pavimentos con un alto índice de reflectancia y tendrán que contar con espacios verdes que actúen a modo de refugio climático. A tal efecto, se sembrarán preferentemente especies autóctonas y/o de bajo requerimiento hídrico y se potenciará su riego con aguas regeneradas.

Se fomentará la utilización de aguas regeneradas para la limpieza y el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos municipales.

Las actuaciones de nueva urbanización y de renovación urbana deberán dotarse de sistemas urbanos de drenaje sostenible.

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

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

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

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

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

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

TÍTULO III

Gestión y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 69. *Esferas de actuación pública y privada.*

Corresponderá a la administración pública la dirección y el control de la ejecución del planeamiento urbanístico. La actividad de ejecución corresponderá a las administraciones públicas o a la iniciativa privada según el sistema de gestión que se determine y de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Artículo 70. *Presupuestos y modalidades de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento de ordenación más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. La ejecución del planeamiento se ha de efectuar mediante el desarrollo de la actuación urbanística que corresponda entre las establecidas en el artículo 23 de la presente ley.

Artículo 71. *Instrumentos de la ejecución.*

1. La ejecución material de las actuaciones se llevará a cabo mediante proyectos de urbanización y proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias.
2. Los proyectos de urbanización tendrán por objeto el desarrollo integral de las obras de urbanización derivadas de las determinaciones de la ordenación detallada definida por los instrumentos de planeamiento y:

a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación.
b) Detallarán y programarán las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por personal técnico competente distinto de la persona autora del proyecto.
c) No podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
d) Respetarán las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.

Los ayuntamientos aprobarán inicial y definitivamente los proyectos de urbanización siguiendo la tramitación establecida en el artículo 79.4 de la presente ley. Una vez aprobado inicialmente el proyecto, se solicitará un informe a los organismos públicos y se establecerá un plazo de un mes para que las empresas de suministro de servicios afectadas se pronuncien sobre el proyecto.

Las personas promotoras de urbanizaciones de iniciativa particular constituirán, antes del comienzo de las obras, las garantías exigidas reglamentariamente, que en defecto de regulación expresa serán del 6 % del presupuesto de las obras.

3. Los proyectos de dotación de servicios o de obras ordinarias tendrán por objeto el desarrollo de aspectos parciales para la ejecución de algún servicio individualizado de la urbanización como complemento de los proyectos de edificación o rehabilitación. Se regirán por lo que se dispone en la legislación de régimen local y estarán sujetos a las limitaciones establecidas para los proyectos de urbanización.
4. Los proyectos a los que se refieren los dos apartados anteriores resolverán las conexiones de los servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificarán que estos tienen la dotación o la capacidad suficiente.

Artículo 72. *Ámbitos de las actuaciones.*

1. Los ámbitos de ordenación de las actuaciones aisladas y edificatorias se identificarán en el correspondiente planeamiento y su ejecución se establecerá en los acuerdos aprobatorios de las propias actuaciones.

2. El ámbito de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante unidades de actuación, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la presente ley, se ha de delimitar de manera que estas unidades permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie en función del resultado del correspondiente informe de sostenibilidad económica.

3. No se podrán delimitar unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en estas la parte correspondiente de los terrenos indicados, ni definir unidades de actuación dentro de un mismo sector de suelo urbanizable entre las que haya diferencias de aprovechamiento urbanístico superiores al 15 %.

4. Los ámbitos de las unidades de actuación podrán ser definidos por los planes generales, planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como por el procedimiento de delimitación regulado en el artículo 73 siguiente.

Artículo 73. *Procedimiento de delimitación de las unidades de actuación.*

Cuando la delimitación de las unidades de actuación no esté contenida en los instrumentos de planeamiento o cuando sea necesaria su modificación o supresión en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, el ayuntamiento podrá aprobarla de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Una vez que se haya aprobado inicialmente la delimitación, el expediente completo, incluidos el informe de sostenibilidad y la memoria de viabilidad económica, se someterá al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a las personas propietarias afectadas durante un plazo idéntico.

b) La aprobación definitiva de la delimitación se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se tuviera que producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior en un 10 % respecto de la propuesta inicial, previamente a la aprobación definitiva se repetirá el trámite de audiencia a las personas propietarias afectadas.

c) La eficacia de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears». Asimismo, la delimitación aprobada se publicará en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

Artículo 74. *Obtención de terrenos.*

1. La obtención de los terrenos necesarios para la implantación de las dotaciones e infraestructuras públicas previstas en el planeamiento se efectuará mediante:

a) La cesión gratuita y obligatoria resultante de la equidistribución correspondiente derivada del proyecto de reparcelación preceptivo.

b) La cesión en virtud de convenio urbanístico.

c) La cesión gratuita y obligatoria o, en su caso, voluntaria, a efectos de cumplir la condición de solar del artículo 25 de la presente ley.

d) La adquisición por expropiación, ocupación directa, compra o permuta.

2. La obtención de los terrenos a que se refiere el apartado 1.a) anterior podrá efectuarse anticipadamente a la aprobación del instrumento de equidistribución, mediante su ocupación directa en los términos establecidos en el artículo 96 de la presente ley.

CAPÍTULO II

Sistemas de actuación

Artículo 75. *Sistemas de actuación.*

1. La obtención de suelo y la ejecución directa de los sistemas generales no adscritos y no incluidos en actuaciones de transformación urbanística se efectuará mediante expropiación.

2. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se realizará mediante el sistema de reparcelación en cualquiera de sus modalidades o bien mediante la aplicación del sistema de expropiación.

Las modalidades del sistema de reparcelación serán:

a) Compensación.

b) Cooperación.

La administración actuante escogerá el sistema de actuación aplicable y su modalidad según las necesidades y los medios económico-financieros de que disponga, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran, y dará preferencia al sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación, excepto cuando razones de oportunidad, urgencia o necesidad exijan la aplicación del sistema de cooperación o de expropiación.

3. Cuando el planeamiento no establezca el sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación. Si las personas propietarias que representen más del 60 % de la superficie total de la unidad de actuación solicitaran, en el trámite de información pública del procedimiento para su delimitación, la aplicación de la modalidad de compensación, la administración lo acordará con audiencia previa de las otras personas propietarias de la unidad de actuación.

4. En todo caso procederá la aplicación del sistema de expropiación o de cooperación en la modalidad de gestión directa, o bien en la indirecta, cuando la Junta de Compensación o, en su caso, la persona propietaria única de todos los terrenos de la unidad de actuación incumpla las obligaciones inherentes a la modalidad de compensación.

5. La modificación o el primer señalamiento del sistema y la modalidad de actuación se efectuará mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 anterior.

6. En el sistema de reparcelación resultará siempre factible formular la reparcelación voluntaria, que podrá ir acompañada de procedimientos específicos para la ejecución material de la urbanización siempre que esta se efectúe a cargo de las personas propietarias afectadas.

Artículo 76. *Gastos de urbanización a cargo de las personas propietarias y derecho de realojo.*

1. En los costes de urbanización que tengan que sufragar las personas propietarias afectadas se comprenderán los siguientes conceptos:

a) Las obras de la red viaria, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y el resto de servicios urbanos que estén previstos en los planes y proyectos y que sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte a que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso o, en su caso, el cese de actividades.

c) El coste de los planes parciales, proyectos de urbanización y proyectos de compensación o de reparcelación y todos aquellos documentos técnicos, jurídicos o económicos, que se precisen para la aprobación y ejecución de la actuación de transformación urbanística.

d) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión y el beneficio del

promotor de la actuación, debidamente justificados, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.

e) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.

f) Los gastos generados, en su caso, para la efectividad del derecho de realojo en los términos establecidos en la legislación estatal y en el apartado 4 y siguientes de este artículo.

2. Las personas propietarias afectadas por la actuación harán el pago de la totalidad de los gastos de urbanización preferentemente en metálico, mediante el abono de las cuotas de urbanización correspondientes. También se podrá realizar, con acuerdo previo con las personas propietarias interesadas, con la cesión (por parte de estas personas) gratuita y libre de cargas de terrenos edificables de valor equivalente a los gastos y en la proporción que se estime suficiente para compensarlas, sobre la base de los resultados de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

3. Serán gastos de urbanización que serán asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no irán a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, los siguientes:

a) Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la mencionada preparación exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de las correspondientes personas propietarias. A estos efectos, serán acciones u omisiones que comporten actuaciones no asumibles para la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquier otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas o sin ajustarse a ellas. Este régimen también se aplicará cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y de otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o del planeamiento. Estos gastos serán asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

4. En el desarrollo de las modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación, se reconocerá el derecho de realojo a favor de las personas ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la legislación protectora y siempre que, en el caso de ser personas propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización sustitutoria, equivalente o superior a una edificabilidad de uso residencial en régimen libre sin urbanizar, superior al doble de la superficie máxima establecida por la legislación de vivienda de protección pública.

5. Corresponderá a la comunidad de reparcelación la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo y de indemnizar a las personas ocupantes legales afectadas por los gastos de traslado y de alojamiento temporal hasta que se haga efectivo este derecho.

6. Se pondrán a disposición de las personas ocupantes legales afectadas viviendas con las condiciones de venta o alquiler vigentes para las de protección pública, dentro de los límites de superficie propios de la legislación protectora, con el fin de hacer efectivo el derecho de realojo. Cuando la persona ocupante lo sea en virtud de un derecho real, se ofrecerá el acceso a la nueva vivienda en virtud del mismo título. Si la ocupación tuviera lugar en virtud de un derecho personal, el realojo se producirá en virtud del mismo derecho y con duración idéntica que la correspondiente al título originario.

El derecho de realojo se hará efectivo en el mismo ámbito de actuación, excepto en los supuestos en que no sea posible por razón de las tipologías edificatorias o los usos previstos o, excepcionalmente, por otras causas justificadas debidamente. En estos casos, regirá el

criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria. Incluirá, en su caso, el derecho al alojamiento transitorio o su equivalente económico, en condiciones análogas a las de la vivienda originaria, mientras no se haga efectivo el realojo.

Artículo 77. *Obligaciones y cargas.*

1. Las obligaciones y las cargas de las personas propietarias del suelo a que se refiere este capítulo serán objeto de distribución justa entre ellas, junto con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante la reparcelación.
2. El incumplimiento de las obligaciones y las cargas impuestas por la presente ley habilitará a la administración competente para expropiar los terrenos afectados. Asimismo, en los casos de incumplimiento, se podrá aplicar la vía de apremio.

CAPÍTULO III

Sistema de reparcelación

Sección 1.ª Reparcelación

Artículo 78. *La reparcelación.*

1. La reparcelación es un sistema de actuación que consiste en la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una actuación de transformación urbanística para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas interesadas en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración de los terrenos y las parcelas que le corresponden de acuerdo con la presente ley y el planeamiento.
2. La reparcelación tendrá por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el planeamiento.
3. La reparcelación podrá ser simplemente económica cuando sus efectos se limiten a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre las personas afectadas.

Tendrá este carácter, salvo que la totalidad de las personas propietarias afectadas decida otra cosa, la que se efectúe en los ámbitos de suelo urbano con la edificación consolidada en más de dos tercios de la superficie apta para la edificación y en los que la ordenación prevista mantenga la estructura parcelaria existente y no prevea la demolición de los edificios salvo en los casos singulares en que resulte necesario para la obtención de dotaciones.

4. La reparcelación también podrá ser voluntaria, en ámbitos continuos o discontinuos, cuando así lo concierte la totalidad de las personas propietarias de la actuación o lo solicite el propietario único. También será aplicable a la normalización de fincas.
5. En las actuaciones de dotación, la equidistribución del incremento de aprovechamiento se producirá en régimen de propiedad horizontal y en proporción a las cuotas respectivas cuando corresponda la adjudicación, incluso forzosa, de partes de la edificación a cambio de las propiedades primitivas o de los gastos de la edificación, rehabilitación o mejora correspondientes.

Artículo 79. *Procedimiento.*

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del sector o la unidad de actuación que se ejecutará por este sistema, o bien por la del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga esta delimitación.
2. La iniciación del expediente de reparcelación comportará, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Las personas peticionarias de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser indemnizadas en la forma

que indica el artículo 51.10 de la presente ley. Se podrán dejar sin efecto, previa la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las licencias concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento.

3. Podrán formular el proyecto de reparcelación:

a) Las personas propietarias interesadas que representen más del 60 % de la superficie reparcelable, en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del ámbito de la actuación.

b) El ayuntamiento o la entidad urbanística actuante:

i. Por gestión directa, de oficio o a instancia de alguna de las personas propietarias afectadas, cuando estas no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marcó, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que hubieran formulado.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de actuación.

ii. Por gestión indirecta, cuando la administración actuante opte por seleccionar un concesionario privado para el servicio público de urbanizar de titularidad municipal, tal como establece el artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, sobre la base de aplicación de la legislación de contratos del sector público, con la previa formulación y aprobación de un pliego de condiciones que garantice los principios de transparencia, publicidad y concurrencia, y la regulación ponderada de menores costes de ejecución imputables a los propietarios afectados, los menores plazos de desarrollo y el menor beneficio del gestor por el desarrollo del servicio.

4. El ayuntamiento aprueba los proyectos de reparcelación de acuerdo con el procedimiento que se establezca reglamentariamente, y que en todo caso deberá garantizar un plazo de información pública de un mes y la citación personal de las personas interesadas.

Artículo 80. *Proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del ámbito de la actuación. No obstante, en los polígonos discontinuos será necesario tener en consideración la ponderación de la localización en la valoración de las fincas, sobre la base de la formulación de la memoria de viabilidad económica.

b) Los solares resultantes que se adjudicarán se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de acuerdo con su uso y volumen edificable, y en función de su situación, sus características, el grado de urbanización y el destino de las edificaciones.

Con el objeto de garantizar el reparto justo de beneficios y cargas en el proceso de equidistribución, corresponderá actualizar los coeficientes de ponderación en los términos establecidos en el artículo 24.6 de la presente ley. La actualización, mediante la correspondiente modificación del plan, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares.

d) Cuando la cuantía escasa de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a estos propietarios. No obstante, si la cuantía de estos derechos no llega al 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

e) Con la finalidad de evitar los proindivisos, tras la exposición pública de la reparcelación y durante un plazo máximo de quince días, las personas interesadas podrán efectuar requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento se cursará con un acta notarial y

ofrecerá simultánea y alternativamente el pago o el cobro de la indemnización en metálico, y se dará un plazo de diez días para que el requerido pueda elegir si paga o cobra a un mismo precio unitario. El pago o la consignación de la indemnización será objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. Si un propietario no atendiera, en el plazo establecido, un requerimiento formulado debidamente, se entenderá que elige cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización se realizará en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.

f) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre las personas interesadas y se valorarán al precio medio de los solares resultantes.

g) Las plantaciones, obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y mejoras que no se puedan conservar se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a la persona propietaria interesada, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservando las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.

b) Las fincas no edificadas de acuerdo con el planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al plan y el que correspondería a la persona propietaria en proporción a su derecho en reparcelación, sea inferior al 15 % de este último.

4. En el suelo urbano, los derechos de las personas propietarias en la reparcelación se regularán por el valor de sus respectivas parcelas, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación básica estatal.

Artículo 81. *Efectos del proyecto de reparcelación.*

1. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) La 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) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes a la modalidad de actuación correspondiente.

2. La aprobación de un proyecto de equidistribución en régimen de propiedad horizontal aplicable a las actuaciones de dotación producirá los siguientes efectos:

a) La adjudicación de la finca en proindiviso a efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal en la proporción resultante al adjudicatario, en caso de su selección por concurso, junto con las personas propietarias y la ocupación de la parcela por aquel, a efectos de la ejecución de las obras.

b) La constitución de garantía por el importe del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora en los términos establecidos en el artículo 117.2.b) de la presente ley, que incluirá, en su caso, los gastos de urbanización.

3. La eficacia del proyecto de reparcelación requerirá la notificación de su aprobación definitiva a todas las personas titulares interesadas y la acreditación de que se ha hecho, en su caso, el pago o el depósito de las indemnizaciones correspondientes.

Artículo 82. *Inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, tanto de suelo como de un proyecto de equidistribución en régimen de propiedad horizontal, expedirá un certificado, de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad. En el certificado, además del acuerdo de aprobación definitiva, se hará constar el cumplimiento de las condiciones de eficacia que indica el artículo anterior y la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto.

En el supuesto de reparcelación voluntaria, la presentación de la escritura pública y el certificado del acuerdo de aprobación de la reparcelación serán suficientes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. La situación física y jurídica de las fincas o de los derechos afectados por la reparcelación y la que resulte de ello se reflejará en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo que disponga la legislación hipotecaria en la forma que se determine.

Sección 2.ª Modalidad de compensación

Artículo 83. *La Junta de Compensación.*

1. En la modalidad de compensación, las personas propietarias se constituirán en Junta de Compensación, a menos que todos los terrenos pertenezcan a una sola persona titular, aportarán los terrenos de cesión obligatoria, formularán el proyecto de reparcelación y realizarán a su cargo la urbanización en los términos y las condiciones que se determinen en el planeamiento o en el acuerdo aprobatorio de la modalidad.

2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

3. Una persona en representación de la administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

4. La administración actuante aprobará las bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación. A tal efecto, las personas propietarias que representen más del 60 % de la superficie total de la unidad de actuación deberán presentar a la administración actuante los proyectos de bases y estatutos correspondientes.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial es de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Los proyectos se someten a información pública por un plazo de quince días hábiles mediante un edicto que se tiene que publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, dentro de este plazo se deberá conceder audiencia a las otras personas propietarias.

La aprobación definitiva y la notificación se deberán producir en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entiende que los proyectos quedan aprobados definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el *Butlletín Oficial de les Illes Balears* y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro de los estatutos y las bases aprobados definitivamente.

5. Con sujeción a lo establecido en las bases de actuación, la Junta formulará el correspondiente proyecto de reparcelación. La definición de derechos aportados, la valoración de fincas resultantes, las reglas de adjudicación, la aprobación, los efectos del acuerdo aprobatorio y la inscripción del mencionado proyecto, se ajustarán a lo que se dispone para la reparcelación. Sin embargo, por acuerdo unánime de todas las personas afectadas se podrán adoptar criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceras personas.

6. Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la administración actuante.

Artículo 84. *Incorporación a la Junta de Compensación.*

1. Las personas propietarias de la unidad de actuación que no hayan tenido la condición de promotoras de la Junta de Compensación se podrán incorporar con igualdad de derechos

y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los estatutos de la junta. Si no lo hicieran, sus fincas se expropiarían a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Podrán incorporarse también a la Junta las empresas urbanizadoras que tengan que participar con las personas propietarias en la gestión de la unidad de actuación.

Artículo 85. *Transmisión de terrenos y de obras e instalaciones.*

La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que tengan que ejecutar a su cargo las personas propietarias tendrá lugar por ministerio de la ley en el momento de la aprobación de la reparcelación mediante el proyecto correspondiente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 86. *Potestades de la Junta de Compensación sobre las fincas.*

1. La incorporación de las personas propietarias a la Junta de Compensación no presupondrá, a menos que los estatutos dispongan otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la modalidad con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se indique reglamentariamente.

2. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con poder dispositivo pleno sobre las fincas pertenecientes a las personas propietarias miembros de aquellas, sin más limitaciones que las que se establezcan en los estatutos.

Artículo 87. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, ante la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se haya establecido.

2. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la administración actuante. Asimismo, la Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, y podrá formular contra las liquidaciones un recurso de alzada ante el órgano competente del ayuntamiento.

3. El incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente ley habilitará a la administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. La disolución de una junta de compensación sólo se podrá acordar si:

a) Ha cumplido sus obligaciones y ha entregado las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado.

b) La administración competente ha recibido los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

c) Se ha pagado el justiprecio, una vez que sea firme a todos los efectos, si la Junta es la beneficiaria de la expropiación.

Sección 3.ª Modalidad de cooperación

Artículo 88. *Modalidad de cooperación.*

1. En la modalidad de cooperación, las personas propietarias aportarán el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a las mismas, en régimen de gestión directa o de gestión indirecta mediante la delegación a un concesionario privado del servicio público de urbanizar seleccionado conforme a la legislación estatal de contratación del sector público y de régimen local, tal como se especifica en el artículo 79.3.b).ii de la presente ley. Las fincas resultantes se adjudican a los

propietarios de las fincas aportadas de acuerdo con los criterios del artículo 80 de la presente ley.

2. La aplicación de la modalidad de cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que esta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y las cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de personas propietarias a iniciativa de estas o por acuerdo del ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

4. Cuando se trate de actuaciones de renovación urbana, la administración actuante podrá sustituir a las personas titulares de los inmuebles asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a estas, por sus medios o mediante la selección de un promotor-constructor privado en régimen de ejecución sustitutoria.

Artículo 89. *Distribución de las cargas de la urbanización.*

1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre las personas propietarias en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2. La administración actuante podrá exigir a las personas propietarias afectadas el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos dos meses a contar desde el requerimiento que se haga a las personas propietarias. En caso de incumplimiento, la administración podrá acudir a la vía de apremio.

3. La administración actuante podrá asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con las personas propietarias afectadas un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Sección 4.ª Desarrollo y ejecución de las actuaciones de dotación

Artículo 90. *Especificidades aplicables al desarrollo de las actuaciones de dotación.*

1. Las actuaciones de dotación, tal como se definen en el artículo 23.2.c), tendrán por objeto la edificación de las parcelas o la rehabilitación de los edificios que dispongan de un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior, con cesión previa o simultánea a la preceptiva obtención de la licencia de obras de los suelos dotacionales y de los correspondientes al aprovechamiento público establecidos en el artículo 29.3 de la presente ley, determinados en proporción a los incrementos de aprovechamiento referidos, así como también, y cuando corresponda, la realización de las obras de urbanización necesarias para la conversión en solar y su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes en su entorno inmediato.

2. Para la identificación en el suelo urbano de las parcelas edificables lucrativas y las dotacionales a aquellas vinculadas que se pretendan someter al régimen de actuaciones de dotación, se respetarán los siguientes criterios objetivos:

a) En las parcelas edificables lucrativas se procurará que en caso de que ya dispongan de alguna edificación preexistente, el incremento de edificabilidad a atribuir con relación al ya materializado permita garantizar la rentabilidad de la actuación, justificándolo en una memoria de viabilidad económica que considere los costes derivados de la demolición eventual de la edificación preexistente para poder proceder a su substitución por la nueva edificación prevista.

b) En las parcelas de uso dotacional vinculadas a los incrementos de aprovechamiento atribuidos a las parcelas edificables, se procurará que se encuentren vacantes de edificación o, en caso de que dispongan de alguna construcción preexistente, la indemnización derivada de su demolición, rehabilitación o adaptación no comprometa a la rentabilidad de la actuación de dotación, justificándolo en una memoria de viabilidad económica.

3. El ámbito de la actuación de dotación podrá ser continuo o discontinuo y estará integrado por una parcela edificable o edificada, para el caso que la satisfacción del deber urbanístico se realizara en la modalidad de aplicación de la compensación económica en los términos establecidos en el artículo 91.3 de la presente ley, o la constitución de complejo inmobiliario en los términos establecidos en el artículo 29.5.a) de la presente ley, o por una o

diversas parcelas edificables o edificadas con atribución de incremento de aprovechamiento y por otra o diversas parcelas de uso dotacional público para el caso de la aplicación de la modalidad de cesión de suelo, determinadas en los términos establecidos en el artículo 29.3.b) de la presente ley.

La identificación de la parcela o parcelas de uso dotacional que se vinculen a la parcela edificable dotada de incremento de aprovechamiento para satisfacer el deber urbanístico derivado del régimen de la actuación de dotación en la modalidad de cesión de suelo, se determinará de manera voluntaria entre los titulares de ambas parcelas, en virtud del procedimiento establecido para la reparcelación voluntaria y discontinua regulado en el artículo 78.4 de la presente ley.

4. Las parcelas edificables y los inmuebles con atribución de un incremento de aprovechamiento se edificarán o rehabilitarán en los plazos máximos fijados por el planeamiento o por la orden de ejecución correspondiente, una vez justificada la rentabilidad económica favorable generada en el patrimonio personal de los interesados derivada del resultado de una memoria de viabilidad económica. Estos plazos no podrán superar los 24 meses a contar desde la aprobación con carácter definitivo del incremento de este aprovechamiento en el planeamiento. En caso de que la actuación de dotación proceda de una modificación puntual del plan, su ejecución tendrá que ser simultánea o inmediata a la aprobación de la actuación de la dotación.

Artículo 91. *Ejecución de las actuaciones de dotación.*

1. La ejecución de las actuaciones de dotación, cuando se encuentren dentro de plazo y condiciones establecidas en el artículo 90.4 de la presente ley, se llevará a cabo mediante el otorgamiento de la preceptiva licencia de obras a la parcela edificable que disponga de un incremento de aprovechamiento atribuido, otorgamiento que será simultáneo o posterior a la realización efectiva de las cesiones de suelo a la administración actuante establecidas en el artículo 29.3.b) de la presente ley.

2. El incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 90.4 de la presente ley para ejercitar la facultad de edificar, rehabilitar o mejorar los edificios sometidos a una actuación de dotación, se resolverá por la aplicación del régimen del incumplimiento del deber de edificar y de rehabilitar previsto en la presente ley. En su caso, comportará la aplicación directa del procedimiento de sustitución forzosa referido a la formulación, la tramitación y la aprobación de los programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, en los términos establecidos en el artículo 117 de la presente ley.

3. Las cesiones de suelo para entregar a la administración con destino a dotaciones públicas y para materializar el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por el deber de participación pública en las plusvalías que la actuación genera, determinadas en función del incremento de aprovechamiento atribuido a las parcelas edificables lucrativas sometidas a una actuación de dotación, en los supuestos de imposibilidad de materialización en parcela exenta o en complejo inmobiliario, y siempre de forma excepcional en las condiciones permitidas por la legislación básica estatal, podrán sustituirse por una compensación económica de valor equivalente que se deberá ingresar en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos a los que sustituye o, en su caso, a la financiación pública de la actuación, en caso de que fuera legalmente procedente.

CAPÍTULO IV

Sistema de expropiación

Artículo 92. *Sistema de expropiación.*

1. El sistema de expropiación se aplicará por unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. Se adjuntará a la delimitación de las unidades de actuación por el sistema de expropiación, cuando no la haya ni resulte del instrumento de planeamiento, una relación de personas propietarias y una descripción de los bienes o derechos afectados, de acuerdo con lo que dispone la legislación estatal de expropiación forzosa.

3. Asimismo, el sistema de expropiación podrá aplicarse también con la finalidad de incrementar el patrimonio público de suelo para satisfacer demandas sociales motivadas por razones de interés general.

Artículo 93. *Construcciones sobre la superficie del área delimitada.*

Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar ninguna construcción ni modificar las existentes, excepto en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del organismo expropiante que, si no es el ayuntamiento, lo comunicará a este a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 94. *Procedimiento.*

El expropiante podrá optar entre continuar la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta de acuerdo con lo dispuesto en el título VI de la presente ley y lo que reglamentariamente se establezca en desarrollo de esta.

Artículo 95. *Liberación de bienes en el sistema de expropiación.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, la administración expropiante podrá liberar, excepcionalmente y mediante la imposición de las condiciones oportunas, determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales de las administraciones públicas y otras entidades públicas.

2. La liberación de la expropiación se podrá conceder de oficio o a instancia de parte, cuando, por razones de interés público relacionadas con la importancia de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación que se llevará a cabo, o en virtud de otras circunstancias que lo hagan aconsejable, la administración expropiante estime oportuna la adopción de esta medida, y esta última sea compatible con los intereses públicos que legitimen la actuación.

3. Las solicitudes se podrán formular durante el periodo de información pública del proyecto de tasación conjunta, así como en cualquier momento anterior o posterior hasta el pago y la toma de posesión.

4. Si la administración expropiante estima justificada la petición de liberación, señalará, mediante una propuesta de resolución, los bienes afectados por la liberación, las condiciones, los términos y la proporción en que estos se vincularán a la gestión urbanística, y las obligaciones que asumirán las personas titulares como consecuencia de esta vinculación. Se fijarán también los requisitos exigibles para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento. La propuesta se someterá a información pública por un plazo mínimo de veinte días y a audiencia de la persona beneficiaria, en su caso, así como de la propiedad, a los efectos de que se pronuncie sobre la aceptación de las condiciones mencionadas, también por un plazo mínimo de veinte días.

5. Si la propiedad aceptara las condiciones fijadas, la administración expropiante, en vista de las alegaciones formuladas, en su caso, por la persona beneficiaria y de las otras alegaciones que se hayan podido derivar de la información pública, dictará la resolución correspondiente, que se notificará a las personas interesadas y se publicará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears». En la adopción de esta resolución se tendrá en cuenta que:

a) Su eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones que imponga a la propiedad.

b) La resolución precisará los bienes o derechos afectados por la liberación, así como los términos y la proporción en que la persona titular se vinculará a la gestión urbanística y las garantías que se exijan, así como, en todo caso, la afectación de la finca al pago de las cargas de urbanización en los términos que estable la presente ley.

c) Si la administración expropiante no fuera el ayuntamiento, la liberación requerirá en todo caso su conformidad.

6. El incumplimiento por parte de la propiedad de los deberes urbanísticos fijados en la resolución de liberación determinará la ejecución de las garantías y la utilización de la vía de apremio o bien la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

7. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, no tendrá el carácter de excepcional y podrá ser acordada discrecionalmente por la administración actuante la liberación de la expropiación en actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas, siempre que la persona propietaria liberada aporte garantías suficientes en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

CAPÍTULO V

Ocupación directa

Artículo 96. *Ocupación directa.*

1. Mediante la ocupación directa, la administración dispondrá de los terrenos destinados a sistemas y dotaciones públicas de cesión obligatoria incluidos en un ámbito sujeto a reparcelación antes de la aprobación definitiva de esta y previo reconocimiento del aprovechamiento subjetivo y del derecho de las personas propietarias afectadas a participar en esta reparcelación.

2. Para tramitar la ocupación directa hará falta:

a) Justificar su necesidad urbanística, sin que sea exigible la aquiescencia del particular.

b) Identificar la unidad de actuación que disponga de un excedente de aprovechamiento que sea susceptible de compensar el aprovechamiento subjetivo que le corresponda a la persona propietaria del suelo dotacional que se ocupa directa y anticipadamente.

c) Observar el principio de publicidad.

d) Notificarla individualmente a las personas afectadas.

e) Otorgar el acta de ocupación y certificar su contenido, con la aplicación de las determinaciones de la legislación hipotecaria sobre esta materia.

3. Las personas propietarias de los terrenos ocupados tendrán derecho a ser indemnizadas por los perjuicios causados por la ocupación anticipada y, además, al cabo de cuatro años del otorgamiento del acta de ocupación directa, si no se ha aprobado definitivamente el instrumento de reparcelación correspondiente, podrán advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente para determinar el justiprecio, de acuerdo con el artículo 142 de la presente ley. En este supuesto, la administración actuante quedará subrogada en la posición de las personas titulares originarias en el procedimiento de reparcelación posterior, y la fijación del justiprecio tendrá en cuenta los supuestos en que se produzca incumplimiento de deberes.

4. La ocupación directa se podrá tramitar a partir de la publicación de la aprobación definitiva del instrumento que concrete el ámbito de la reparcelación en que las personas propietarias tendrán que hacer efectivos sus derechos y sus obligaciones.

5. En el supuesto de ocupación directa, las personas titulares de otros bienes y derechos que sean incompatibles con la ocupación tendrán derecho a la indemnización que corresponda por razón de la ocupación temporal, sin perjuicio de su ulterior participación en el expediente de reparcelación, mediante el pertinente reconocimiento administrativo.

6. Será de aplicación en los casos de ocupación directa el derecho de realojo en las condiciones y con los requisitos previstos en la presente ley.

CAPÍTULO VI

Convenios urbanísticos

Artículo 97. *Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.*

1. Los consejos insulares y los ayuntamientos, conjunta o separadamente, podrán suscribir convenios con personas públicas o privadas para colaborar en una actividad urbanística más eficiente y eficaz, debiendo contar siempre con la participación de las personas propietarias y de todas aquellas que ostenten facultades dominicales sobre los terrenos.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el apartado 1 anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos podrán tener como objeto las determinaciones y las condiciones relativas a la ordenación, la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la formalización del convenio.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, salvo que el objeto sea precisamente modificarlas siguiendo el procedimiento y cumpliendo los requisitos que correspondan según la legislación vigente. No podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de las personas propietarias afectadas.

5. Los convenios urbanísticos tendrán naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de estos serán competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

Artículo 98. *Convenios municipales de planeamiento y de gestión.*

1. Los convenios de planeamiento urbanístico son aquellos que tienen por objeto la aprobación o la modificación del planeamiento vigente.

Cuando estos convenios modifiquen alguna determinación de la ordenación estructural del municipio deberán contar con el informe favorable del consejo insular que garantice la viabilidad de la propuesta, con carácter previo a su suscripción.

Los convenios suscritos no vinculan a la potestad del planeamiento cualquiera que sea su titular. En el caso de no aprobación del plan o de su modificación según convenio, éste se entenderá automáticamente resuelto sin derecho a indemnización.

2. Los convenios de gestión urbanística son aquellos que tienen por objeto los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración de ese planeamiento.

Los convenios en que se acuerde, de manera excepcional y únicamente en los supuestos específicos en que lo prevé la presente ley, el cumplimiento del deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento a cambio del pago de una cantidad sustitutoria en metálico incluirán la valoración pericial que corresponda, de acuerdo con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas, validada expresamente por el personal técnico municipal competente.

Las personas particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todas las personas propietarias afectadas, y asuman la responsabilidad completa de la urbanización en un ámbito de actuación urbanística, podrán definir su ejecución.

3. Los convenios, previamente a su aprobación, se someterán a un periodo de información pública por un plazo mínimo de un mes, que se anunciará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en la web o el punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio deberá incluir el contenido íntegro del convenio.

4. La aprobación de estos convenios corresponderá a los ayuntamientos; la correspondiente a los convenios de planeamiento será en todo caso competencia del Pleno.

Artículo 99. *Publicidad e impugnación de los convenios.*

1. El texto íntegro de los convenios, junto con el acuerdo de aprobación, se publicará en los mismos términos y requisitos que se exijan para la publicación de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con la legislación de régimen local o con la presente ley.

2. En todos los municipios habrá un registro de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotará el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en que se custodiará un ejemplar completo del texto definitivo y, en su caso, de la documentación que integra el expediente, así como la del instrumento de gestión a que se refiera.

3. El ejemplar custodiado en el archivo a que se refiere el apartado 2 anterior dará fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio.

4. Todos los ciudadanos y las ciudadanas tendrán derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, y a obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y de los documentos que se custodien en ellos.

5. Los actos administrativos de aprobación de los convenios urbanísticos y su contenido quedarán asimismo sometidos al régimen de acción pública que regula el artículo 14 de la presente ley.

TÍTULO IV

Intervención en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonio público de suelo

Artículo 100. *Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. La comunidad autónoma, los consejos insulares y los municipios constituirán y ejercerán la titularidad de los patrimonios públicos de suelo con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
e) Proteger, conservar, mantener o mejorar el patrimonio cultural de las Illes Balears.
f) Realizar actuaciones de preservación del suelo en situación rural, a favor de los espacios y bienes patrimoniales protegidos, el medio ambiente o el paisaje.

2. Los bienes y recursos que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103 de la presente ley, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este título, con independencia de que la administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

Artículo 101. *Naturaleza y registro de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Cada patrimonio público de suelo integrará un patrimonio independiente separado con carácter general del restante patrimonio de la administración titular.
2. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un registro de este, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se determine reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de los mismos.

Artículo 102. *Gestión de los patrimonios públicos de suelo.*

La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprenderá todas las facultades necesarias para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 100 de la presente ley. Cuando en un mismo municipio haya terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes administraciones para su gestión se establecerán vías adecuadas de colaboración interadministrativa.

Artículo 103. *Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

Integrarán los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la administración correspondiente.
b) Los terrenos y las construcciones obtenidos en virtud de las cesiones con destino a aprovechamiento urbanístico que comporten las actuaciones de transformación urbanística de acuerdo con lo previsto en los artículos 29 y 30 de la presente ley, o los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de estas cesiones por pagos en efectivo.

c) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio de suelo correspondiente y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente ley.

d) Los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones que correspondan a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico por pagos en efectivo, en los términos previstos en la ley.

e) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de estos recursos.

f) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico y de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, sin perjuicio de deducir los gastos derivados de la gestión de los servicios de disciplina urbanística.

Artículo 104. *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los terrenos y las construcciones que integran los patrimonios públicos de suelo se destinarán, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) A suelo residencial, preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Justificadamente, a usos de interés social de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística.

b) En el resto de suelo, a usos de interés social de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán:

a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los bienes del patrimonio público de suelo correspondiente.

c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) A otros usos de interés social.

3. Se entienden por usos de interés social, a efectos de este artículo, los relativos a la ejecución de actuaciones que tengan por finalidad la mejora, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como la implantación de dotaciones o las mejoras de espacios naturales, el paisaje o los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

Artículo 105. *Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.*

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Alienados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que podrá ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos que prevé el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante un convenio establecido con esta finalidad, a cualquiera de las otras administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que podrá ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Alienados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o a la convocatoria de los concursos que prevé la letra c) anteriores, cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo

caso a los pliegos o a las bases por los que estos se hayan regido, si bien no podrán enajenarse por un precio inferior al de su valor urbanístico.

CAPÍTULO II

Derecho de superficie

Artículo 106. *Derecho de superficie.*

1. Las administraciones y otras entidades públicas, así como las personas físicas o jurídicas, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente destinados a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá a la persona superficiaria.
2. La concesión del derecho de superficie para cualquier administración y otras entidades públicas y su constitución por las personas físicas o jurídicas gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos que se establezcan.
3. En cuanto a su régimen jurídico, se aplicará lo que dispongan la legislación estatal y la autonómica.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 107. *Delimitación de áreas.*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, los municipios podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración actuante, por un plazo máximo de diez años, salvo que al delimitar el área se haya fijado otro menor.
2. La delimitación de las áreas a que se refiere el apartado anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de actuación.
3. Asimismo, se podrá sujetar a los derechos de tanteo y retracto la transmisión de inmuebles de determinadas características con el objetivo del apartado 1 y por el procedimiento del apartado 2 de este artículo, siempre que queden identificados perfectamente los inmuebles afectados.

Artículo 108. *Notificación de transmisión.*

1. Las personas propietarias de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 107 de la presente ley notificarán a la administración actuante la decisión de enajenar, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.
2. Tendrá la consideración de transmisión onerosa, a los efectos de lo dispuesto en este capítulo, la transmisión o las transmisiones de más del 50 % de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del 80 % por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto.

Artículo 109. *Ejercicio del retracto.*

1. La administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le haya hecho la notificación prevista en el artículo anterior, cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o cuando el precio efectivo de la transmisión haya resultado inferior o menos onerosas las restantes condiciones de esta.

2. Este derecho se ejercerá en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el día siguiente de la notificación de la transmisión efectuada, que la persona adquirente notificará en todo caso a la administración actuante, mediante la entrega de una copia de la escritura o del documento en que se haya formalizado. En caso de que no se produzca la notificación, el plazo anterior se contará a partir del momento en que la administración municipal tenga conocimiento de la misma.

Artículo 110. *Caducidad de la notificación.*

1. Los efectos de la notificación de transmisión a la administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los seis meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión.
2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 111. *Pago del precio.*

1. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.
2. Cuando el precio se pague en diferentes plazos, el incumplimiento por la administración de cualquiera de ellos dará derecho a la persona acreedora a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquella.

Artículo 112. *Transmisiones sin notificación previa.*

No podrán hacerse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones si no aparece acreditada la realización de las notificaciones previstas en los artículos anteriores.
A tal efecto, el ayuntamiento enviará a los registros de la propiedad correspondientes una copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y la relación detallada de las calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente.

TÍTULO V

Ejercicio de las facultades relativas al uso y la edificación del suelo

CAPÍTULO I

Obligación de urbanizar y de edificar y consecuencias del no ejercicio en plazo del derecho a edificar

Artículo 113. *Obligación de urbanizar.*

1. Todos los instrumentos de planeamiento que legitimen actuaciones de transformación urbanística u otras que requieran la ejecución de obras de urbanización fijarán los plazos para su inicio y finalización.
2. La declaración, a cargo del ayuntamiento, de que la parte promotora o la Junta de Compensación ha incumplido la obligación de urbanizar, en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico, comportará, previa audiencia a la persona o entidad responsable, la suspensión de los efectos del planeamiento en ejecución, hasta que estas garanticen la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar, sin perjuicio de que la administración pueda acordar el cambio del sistema de actuación o bien pueda modificar el planeamiento urbanístico, con los trámites previos correspondientes.

Artículo 114. *Obligación de edificar y rehabilitar.*

1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos para iniciar obligatoriamente la edificación de los solares producidos después de la ejecución urbanística de los sectores y las unidades

de actuación, y de los existentes en las áreas concretas que determine. Asimismo, mediante una orden de ejecución concreta, la administración fijará el plazo para rehabilitar las edificaciones susceptibles de ello.

La obligación de edificación será también exigible, aunque el solar contenga construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o de necesario derribo por el hecho de ser un obstáculo para la ejecución del planeamiento.

Sin embargo, no será preceptivo fijar un plazo para edificar solares de uso residencial con una capacidad máxima de hasta cuatro viviendas.

2. Si el planeamiento no ha determinado el plazo para edificar los solares, se entenderá que este es de cuatro años, a contar desde que la parcela haya adquirido la condición de solar. Superado este plazo, no serán exigibles hipotéticas indemnizaciones por reducción del aprovechamiento urbanístico que derive de alteraciones del planeamiento urbanístico, ni por la revocación de la eficacia de las licencias concedidas sobre la base del planeamiento sustituido.

3. Los plazos establecidos en este artículo no se alterarán aunque en el transcurso de estos se hagan transmisiones de dominio, y serán prorrogables de manera excepcional si el ayuntamiento lo acuerda motivadamente, por razones de política de suelo o de vivienda.

Artículo 115. *Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar.*

1. En los términos que reglamentariamente fijen los consejos insulares respectivos, los ayuntamientos podrán crear un registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, que tendrá carácter público.

2. Este registro tendrá por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar referidas a solares concretos o de rehabilitar las edificaciones identificadas en la orden de ejecución correspondiente y expresará, respecto de cada finca, las circunstancias que se fijen de forma reglamentaria o, en todo caso, por el mismo acuerdo de creación del registro. Las inscripciones en este registro se cancelarán mediante la inscripción del cumplimiento de la obligación de que se trate.

3. La inexistencia del registro municipal a que se refieren los apartados anteriores no afectará a la validez y la eficacia de las resoluciones declaratorias del incumplimiento ni a la obligación de la administración actuante de comunicarlas al Registro de la Propiedad, conforme a lo que se disponga en la legislación estatal.

Artículo 116. *Consecuencias de la inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar.*

1. La inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar o, en su defecto, la resolución declaratoria del incumplimiento, habilitará la iniciación del expediente de sustitución forzosa de las personas propietarias o expropiatorio, donde se determinará el justiprecio del solar mediante un procedimiento individualizado o por tasación conjunta, con una minoración del 25 %.

2. La ejecución sustitutoria forzosa podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte interesada en el proceso de edificación o rehabilitación, se adjudicará mediante concurso por el procedimiento que se establezca reglamentariamente, y garantizará los principios de publicidad, concurrencia y no discriminación.

En el caso de aplicación de la expropiación, el ayuntamiento podrá expropiar el solar para edificarlo y aplicar sus recursos propios en gestión directa, o mediante la selección de un promotor privado designado como beneficiario de la expropiación, en la gestión indirecta.

3. En los términos de la legislación estatal, una vez dictada la resolución declaratoria del incumplimiento de los deberes de edificación y acordada la aplicación del régimen de expropiación o sustitución forzosa, la administración actuante dará traslado al Registro de la Propiedad de la certificación del acto correspondiente para su constancia por nota marginal de la última inscripción de dominio.

4. Cuando en una licitación pública se alcance un precio superior a la valoración del solar consignada en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar, la diferencia corresponderá al ayuntamiento, que la integrará en el patrimonio público municipal de suelo.

Artículo 117. *Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa.*

La ejecución sustitutoria se ajustará al siguiente procedimiento:

1. Declaración de incumplimiento:

a) Una vez que haya transcurrido el plazo establecido para edificar un solar o lo que indique la orden de ejecución para rehabilitar un edificio, la administración, de oficio o a instancia de parte, iniciará la declaración de incumplimiento de este deber.

b) Las personas particulares interesadas formularán su petición presentando ante el ayuntamiento una memoria técnica justificativa del transcurso del plazo, con una garantía provisional cuantificada en el 3 % del valor catastral de la finca.

c) El ayuntamiento, previa emisión de informes técnicos que constaten formalmente el transcurso de los plazos, llevará a cabo la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias y de los efectos de las otorgadas, en su caso, en la finca objeto de la actuación –esta suspensión cautelar constará en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal– y solicitará al Registro de la Propiedad una certificación de dominio y cargas del inmueble. Esta suspensión se someterá a información pública por el plazo de un mes anunciado en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en un periódico de amplia difusión en la isla, y se notificará expresamente a las personas propietarias para que aleguen lo que consideren adecuado a su derecho.

d) Una vez que haya transcurrido el plazo de información, el ayuntamiento, previa emisión de los informes preceptivos, convocará a los particulares interesados y a las personas propietarias para que, a la vista de las actuaciones ejercitadas, manifiesten sus conclusiones con respecto al incumplimiento del deber.

e) Corresponderá la declaración de incumplimiento cuando este se produzca por causas imputables a las personas propietarias no derivadas de decisiones administrativas que hayan impedido su cumplimiento. La declaración comportará la inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar, la habilitación para la convocatoria de concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, la reducción del justiprecio conforme a lo que establece el artículo 116.1 de la presente ley y la comunicación al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal de la inscripción de la finca.

f) Sin embargo, previamente a la resolución de incumplimiento y mediante la suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y las personas propietarias, se podrá acordar la convocatoria de concurso de programas en sustitución del propietario en régimen exclusivo de ejecución en la modalidad de reparto en propiedad horizontal, sin declaración expresa del incumplimiento y sin aplicación del régimen de ejecución sustitutoria forzosa.

2. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria:

a) El ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses desde la resolución correspondiente al cumplimiento de deber, convocará, de oficio o a instancia de parte, un concurso para la presentación de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, previa aprobación de un pliego de condiciones que regirá la adjudicación del programa, que preverá, de manera ponderada, los factores siguientes: los mayores o los menores costes de ejecución, las modalidades de puesta en el mercado de los productos edificados (precios máximos de venta, rentas de alquiler, derechos de superficie, porcentajes de vivienda protegida en actuaciones residenciales), menores plazos de ejecución, mejor calidad de diseño e integración urbana, etc.

b) Los programas contendrán los siguientes documentos:

i. Alternativa técnica, constituida por un anteproyecto de edificación o rehabilitación y, en su caso, de obras de compleción de urbanización, junto con una memoria de calidades de las obras que permita estimar los costes de ejecución y garantía provisional del 3 % del valor catastral de la finca, en el caso de no haberse presentado en el procedimiento establecido para la declaración de incumplimiento del deber de ejecución.

ii. Propuesta del convenio para suscribir entre el ayuntamiento y el adjudicatario en el que se harán constar compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán su ejecución.

iii. Propuesta jurídico-económica que prevea el coste total de la ejecución edificatoria o rehabilitadora y que separe el coste de contratar de los gastos generales y financieros; el beneficio del promotor, que se expresará en un porcentaje del coste total, y se justificará sobre la base de la memoria de viabilidad económica, así como la propuesta de precio de adquisición del inmueble a título de beneficiario privado en la modalidad de ejecución expropiatoria forzosa, o propuesta de adjudicación de partes de la edificación de valor equivalente a la totalidad de los costes de ejecución en la modalidad de aportación en régimen de propiedad horizontal.

iv. Memoria de viabilidad económica en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

v. Informe de sostenibilidad, en caso de que el programa comporte cesiones de suelo dotacionales para el ayuntamiento.

Artículo 118. *Tramitación y adjudicación de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora.*

1. El concurso que se establece en el artículo 117.2.a) de la presente ley constará de dos fases:

a) Una primera, con un plazo de dos meses de duración, para la presentación de alternativas técnicas en plica abierta, para todos los particulares que lo deseen. Transcurrido este período, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos preceptivos y solicitud al colegio profesional afectado de un informe de academia no vinculante, el ayuntamiento seleccionará una alternativa técnica justificada en el cumplimiento del pliego de condiciones.

b) Una segunda fase, con un plazo de duración de dos meses, para la presentación, en plica cerrada, de las propuestas de convenio, proposiciones jurídico-económicas y memorias de viabilidad económica y, en su caso, de sostenibilidad económica a la alternativa seleccionada.

Transcurrido este plazo, en los diez días siguientes se abrirán las plicas, que quedarán en exposición pública durante veinte días para recabar las alegaciones eventuales sobre este tema.

Finalizado este plazo, en un máximo de dos meses, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, adjudicará el programa de actuación edificatoria o rehabilitadora a aquella propuesta que cumpla mejor los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.

2. Consecuencias y efectos de la aprobación:

a) La aprobación del programa se formalizará mediante la suscripción del convenio regulador entre el ayuntamiento y el adjudicatario, con satisfacción previa de la garantía definitiva que será del 5 % del total de los costes de ejecución establecidos en la adjudicación, y se procederá a la devolución de las garantías provisionales a los personados no adjudicatarios.

b) La aprobación del programa en la modalidad de equidistribución en régimen de propiedad horizontal producirá la adjudicación de la finca en proindiviso en la proporción resultante a la persona adjudicataria junto con las personas propietarias, y su ocupación con carácter fiduciario por aquel, a los efectos de la realización de las obras de ejecución edificatoria o rehabilitadora.

c) En la modalidad de expropiación, la aprobación del programa comportará la transmisión de la finca al adjudicatario con la deuda previa, en su caso, de la minoración del precio establecida en el artículo 116.1 de la presente ley.

d) La aprobación del programa se publicará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y se comunicará al consejo insular para que tenga conocimiento de ello y al Registro de la Propiedad para la inscripción de las nuevas fincas y de sus titulares.

Artículo 119. *Obligaciones de las personas adquirentes.*

1. Las personas adquirentes de la titularidad de los solares edificables o de edificios por rehabilitar, o las adjudicatarias de la ejecución sustitutoria forzosa, estarán obligadas a iniciar

o reanudar la edificación en el plazo establecido en el procedimiento de ejecución y, como máximo, en el de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca o de la obtención o la actualización, en su caso, de la pertinente licencia municipal. Si las personas adquirentes incumplieran la obligación de edificar o de rehabilitar, previa la correspondiente declaración, el inmueble pasará nuevamente a la situación de ejecución expropiatoria o de ejecución sustitutoria forzosa.

2. Las personas propietarias de inmuebles en situación de ejecución expropiatoria o de ejecución sustitutoria forzosa, mientras aquella subsista y no se hayan iniciado los trámites de expropiación o de licitación pública de la ejecución sustitutoria, los podrán enajenar directamente, si previamente las personas compradoras asumieran ante el ayuntamiento el compromiso de edificar en los términos fijados en el apartado anterior.

En este caso, se suspenderá la situación de ejecución expropiatoria o de ejecución sustitutoria forzosas, pero no se cancelará su inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar.

3. Estarán obligadas a garantizar el cumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar tanto las personas adjudicatarias de la ejecución sustitutoria, como las beneficiarias de la expropiación y las propietarias de la finca incluida en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar, que pretendan cumplir esta obligación directamente o por medio de una tercera persona adquirente.

CAPÍTULO II

Obras y construcciones

Sección 1.ª Las obras de urbanización

Artículo 120. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, será competencia del ayuntamiento o, temporalmente, de las personas propietarias agrupadas en una entidad urbanística de conservación en los supuestos previstos en este artículo.

2. Salvo lo dispuesto en el siguiente apartado, corresponderá al ayuntamiento, sobre la base del resultado que comporta el informe preceptivo de sostenibilidad económica en los términos establecidos en el artículo 47.2 de la presente ley, la conservación de las obras de urbanización realizadas por personas particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de actuación. La asunción por el ayuntamiento de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de la totalidad de las correspondientes obras.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponderá a las personas propietarias de los solares generados en una actuación de nueva urbanización alejada de los núcleos de población existentes, previa constitución de la garantía prevista reglamentariamente por los consejos insulares respectivos, y agrupadas legalmente en entidad urbanística de conservación, cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento o cuando el planeamiento así lo determine.

Esta obligación se mantendrá hasta que el ámbito llegue a tener consolidada la edificación en el 50 %, y corresponderá después su conservación al municipio, momento en el que se devolverán las garantías constituidas.

4. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Estarán sujetas a la tutela del municipio y podrán solicitar y obtener de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias.

5. La participación de las personas propietarias en los gastos de conservación se determinará de acuerdo con la que les haya correspondido en el sistema de actuación correspondiente, a menos que se disponga otra cosa en los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Artículo 121. *Recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, la conservación y la entrega de las obras, y se realizará de conformidad con lo previsto en este artículo. Sin embargo, cuando el ayuntamiento ejecute las obras de urbanización, la recepción se realizará de conformidad con lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

2. La recepción de las obras requerirá la presencia de la persona titular de la alcaldía o la persona en quien delegue, asistida por personal facultativo municipal o designado por el ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistida de personal facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y de acuerdo con los proyectos y las prescripciones previstas, se recibirán mediante la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable, el plazo de garantía, que será de dos años. Durante este plazo, la persona o la entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de todos los defectos y vicios de construcción que sean apreciados, los cuales deberá reparar o subsanar. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, que solo podrá ser cancelada y devuelta al finalizar el año de garantía.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del régimen sobre los vicios ocultos, de acuerdo con la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.

3. En el caso de constatarse deficiencias, se notificarán a la persona solicitante indicando el plazo de subsanación. Una vez subsanadas por las personas promotoras o, subsidiariamente y a su cargo, por el ayuntamiento, se procederá a su recepción. El ayuntamiento, en esta fase, no podrá señalar otras deficiencias diferentes, a no ser que sean sobrevenidas.

4. El acto de recepción se producirá en los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud junto con el certificado expedido por la dirección técnica de las obras y la documentación reglamentariamente exigible, a menos que el ayuntamiento acuerde, en los dos primeros meses de este plazo, prorrogar el plazo dos meses más. El acuerdo de prórroga se motivará en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o la complejidad de las obras por recibir.

Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de este momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 2 anterior.

5. Los consejos insulares respectivos establecerán reglamentariamente el procedimiento para la recepción, que dispondrá la documentación necesaria que se presentará, entre la que figurarán los acuerdos de recepción y puesta en servicio de las compañías suministradoras. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes de acuerdo con la legislación aplicable. De la misma manera, reglamentariamente, se establecerá el procedimiento al que se sujetará la recepción de la urbanización, en caso de que la persona o la entidad promotora se encuentre en domicilio ignorado.

Sección 2.ª Las obras de edificación y otras obras y actuaciones en bienes inmuebles en general

Artículo 122. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles están obligadas a destinarlos a los usos previstos por la ordenación urbanística. Las personas propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles están obligadas a cumplir los deberes de uso, de conservación y de rehabilitación establecidos por la presente ley, por la legislación sectorial estatal de suelo y sectorial aplicables y por las ordenanzas municipales.

Están incluidos en estos deberes:

a) El mantenimiento o la reposición de las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad y ornamento público de los bienes inmuebles.

b) La conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas o de las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, de acuerdo con su destino.

c) Los deberes de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación que determina la normativa sectorial de patrimonio histórico o las normas de planeamiento urbanístico, en particular los planes especiales y el catálogo de elementos y espacios protegidos.

d) El cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas por el planeamiento municipal para ámbitos determinados.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación, con el límite establecido en el artículo 126.2.b) de esta ley, comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarios para satisfacer con carácter general los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

2. Las personas propietarias o la administración sufragarán el coste derivado de los deberes a que se refiere el apartado 1 anterior, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso y teniendo en cuenta el exceso sobre el límite de los deberes de las personas propietarias cuando se trate de obtener mejoras de interés general o estético no previstas en el planeamiento.

Artículo 123. *Órdenes de ejecución.*

1. Los ayuntamientos ordenarán de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 122 anterior, en función, si procede, del resultado de los informes de evaluación establecidos en el artículo 125 de esta ley.

Las órdenes de ejecución se ajustarán a la normativa de régimen local y de procedimiento administrativo común, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa, de acuerdo con los requisitos siguientes:

a) Se dictarán con la audiencia previa de la persona interesada y con el informe de los servicios técnicos y, si procede, de los servicios jurídicos de la entidad que las promueva.

b) Se formalizarán por escrito, y serán motivadas con referencia explícita a la norma o las normas que las justifican. Así mismo, señalarán el plazo para la presentación de la documentación necesaria para el cumplimiento de la orden, que no podrá exceder los seis meses, y detallarán las obras y actuaciones a ejecutar y el plazo para su cumplimiento, que no podrá exceder de un año desde el inicio de las obras.

c) No será exigible la obtención de licencia urbanística previa para ejecutar las obras o actuaciones que constituyan el objeto de una orden de ejecución, salvo que, de conformidad con la normativa aplicable, requieran la elaboración de un proyecto técnico. En este caso, la orden de ejecución señalará el plazo de presentación de este proyecto y del resto de documentación exigible.

No obstante, las actuaciones que por razones de urgencia o necesidad no admitan demora se ejecutarán de manera inmediata y bajo la dirección técnica correspondiente, en las condiciones y con las características que se determinen en la misma orden.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución a que hace referencia el apartado 1 anterior habilita a la administración para adoptar cualquiera de las medidas siguientes:

a) La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada o el otorgamiento de un nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas. En el supuesto de que la administración opte por ejecutar subsidiariamente la orden de ejecución, también será a cargo de la persona obligada el coste del proyecto técnico que, si procede, se tenga que redactar.

b) La imposición de multas coercitivas, en los mismos términos previstos en el artículo 187 de esta ley, hasta que se cumpla la obligación de conservación.

c) La convocatoria de concurso para la adjudicación, mediante la ejecución substitutoria forzosa de la persona propietaria, de un programa de actuación rehabilitadora en los términos establecidos en el artículo 118 de esta ley.

3. Los consejos insulares y los ayuntamientos, así mismo, podrán ordenar, por motivos de interés estético y de conservación del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico, la ejecución de las obras de conservación, reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin perjuicio de las medidas específicas previstas en la legislación en materia de patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 124. *Actuaciones de rehabilitación edificatoria de mejora y de adaptación al medio.*

1. Con el fin de satisfacer la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, de la implantación de instalaciones para satisfacer el derecho a la accesibilidad universal, así como para hacer la adaptación formal y material al medio urbano y rural, la administración podrá dictar órdenes de ejecución con estos objetivos, formulados de oficio o a instancias de una persona particular interesada en su resolución.

2. Estas actuaciones de mejora y de adaptación al medio podrán dictarse con carácter individualizado y aplicable a edificaciones concretas, o integrarse en actuaciones edificatorias, o en cualquier otra actuación de transformación urbanística, como un complemento adicional.

3. La orden de ejecución estará fundamentada en la normativa específica estatal, autonómica o local que establezca expresamente la obligación de la actuación de mejora o adaptación al medio de que se trate en cada caso. En defecto de esta normativa, la orden de ejecución sólo se podrá dictar cuando adjunte una memoria de viabilidad económica que justifique la rentabilidad de las actuaciones, a corto y mediano plazo, para las personas propietarias afectadas por ellas.

Artículo 125. *Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones.*

1. Las personas propietarias, físicas y jurídicas, o las comunidades de propietarios de edificaciones que tengan una antigüedad superior a 30 años, en el caso de la evaluación del estado de conservación o, 50 años, en el resto de casos, presentarán, con una periodicidad de diez años, el informe de evaluación de edificios.

Se exceptúan de su consideración como edificación aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, de acuerdo con las así definidas en la legislación estatal.

En el informe de evaluación de edificios se acreditará lo siguiente:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio: el técnico facultativo competente identificará, mediante la inspección visual, las lesiones y deficiencias que puedan afectar a los elementos comunes, a los cimientos, a la estructura, a las fachadas, a las medianeras, a las cubiertas y a las instalaciones comunes de suministro de agua, electricidad, red de saneamiento y pluviales, así como otros elementos, en especial los que puedan suponer un riesgo para las personas. En el informe, si procede, se incluirán fotografías de las lesiones o deficiencias detectadas.

A este efecto, se considera técnico facultativo competente, de conformidad con lo que establece la legislación estatal, el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales que habilitan para redactar proyectos o dirigir obras y dirigir la ejecución de obras de acuerdo con el uso de la edificación objeto de evaluación.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, para establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

2. Cuando de conformidad con la normativa vigente ya exista un informe de inspección técnica que permita evaluar algunos de los extremos señalados en el apartado 1, se podrá complementar con la evaluación referida en la letra b) y la certificación referida en la letra c)

anteriores, y tendrá los mismos efectos que el informe de evaluación de los edificios previsto en la legislación estatal de suelo.

3. Los informes que se emitan como resultado de las evaluaciones e inspecciones identificarán el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral, y consignarán su resultado con descripción de los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, así como el grado de efectividad de las medidas adoptadas en relación con las recomendaciones contenidas en informes técnicos de inspecciones anteriores.

4. Tanto del informe de evaluación como del informe técnico previstos en este artículo se podrán derivar exigencias de subsanación de deficiencias observadas. Cuando los informes contengan todos los elementos requeridos por la norma que los prevea, tendrán los efectos derivados de la misma, tanto con respecto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como con respecto a la posible realización de estas en sustitución y a costa de las personas obligadas, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con la normativa vigente.

Las construcciones y edificaciones o partes de estas que se encuentren en situación de fuera de ordenación, conforme a lo indicado en el artículo 129 de la presente ley, que requieran obras derivadas del informe de evaluación de edificios, estas obras no podrán ejecutarse mientras persista la situación de fuera de ordenación, y así deberá hacerse constar en las notificaciones del ayuntamiento al interesado.

5. Los informes realizados por encargo de la comunidad o la agrupación de comunidades de personas propietarias que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y las viviendas existentes.

6. Las personas propietarias de inmuebles obligadas a la realización del informe de evaluación regulado en este artículo presentarán una copia al ayuntamiento para que este la remita a la consejería competente en materia de vivienda para que la información que contenga se incorpore al Registro de informes de evaluación de edificios.

Eso mismo es aplicable en relación al informe que acredite la realización de las obras correspondientes que se hayan derivado de la necesidad de corregir las deficiencias observadas en el inmueble, cuando este informe sea definitivamente favorable.

7. Cuando se trate de edificios que pertenezcan a las administraciones públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, podrán suscribir los informes de evaluación, en su caso, los responsables de los servicios técnicos correspondientes que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el segundo párrafo del apartado 1.a) anterior.

Artículo 126. *Declaración de estado ruinoso.*

1. Procederá la declaración del estado ruinoso por parte del ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, si un inmueble, o parte de este, de acuerdo con el apartado 3 siguiente, se encuentra en estado ruinoso, previa audiencia de las personas propietarias y de las residentes, a menos que una situación de peligro inminente lo impida.

2. Se declarará el estado ruinoso de un inmueble o de parte de este, de acuerdo con el apartado 3 siguiente, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) En el supuesto técnico, cuando los daños comporten la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble porque los daños no son reparables técnicamente por los medios normales.

Se considerará incluido en el supuesto técnico el caso en que el inmueble presente un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o de algunos de sus elementos estructurales fundamentales.

b) En el supuesto económico, cuando el coste de las obras de reparación necesarias para cumplir las condiciones mínimas de seguridad y salubridad supere el deber legal de conservación, entendiendo como tal el que supere, en el caso de viviendas u otros similares para otros usos, el 50 % del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente, con respecto a la dimensión y el uso.

El supuesto económico se acreditará mediante una valoración de las obras que se tienen que realizar para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables a los edificios existentes, o las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, así como una valoración del coste de construcción de nueva planta de un edificio de dimensiones y usos iguales, y con calidades análogas a la edificación existente. Estas valoraciones en ningún caso podrán tener en consideración el valor del suelo. La valoración de las obras que se realizarán se contendrá en un presupuesto por partidas, que incluirá planos del edificio en que se especificarán las obras necesarias para mantener la construcción, o la parte de esta construcción que resulta afectada, en las condiciones estructurales adecuadas para otorgar una licencia de rehabilitación del edificio para su adecuación estructural, de forma que queden garantizadas su estabilidad y resistencia mecánica.

c) En el supuesto urbanístico, cuando sea necesario ejecutar obras imprescindibles para asegurar la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor.

En todo caso, se considerará que hay supuesto urbanístico cuando el inmueble se encuentre en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo 129.2.a) de la presente ley, y las obras necesarias para mantenerlo en condiciones de estabilidad y seguridad de las personas y los bienes excedan a las admitidas para las construcciones y edificaciones en aquella situación de fuera de ordenación.

3. Sólo se podrá declarar el estado ruinoso parcial de un inmueble en caso de construcciones complejas integradas por cuerpos funcional y estructuralmente autónomos y separables que no constituyan una unidad material desde el punto de vista constructivo y arquitectónico.

4. La declaración de estado ruinoso comportará la obligación de las personas propietarias, en el plazo que se determine por el órgano competente, que será como máximo de un año, de ejecutar las actuaciones fijadas por la administración. En caso de incumplimiento del plazo fijado, se procederá a la ejecución subsidiaria a cargo de la persona interesada.

5. Cuando la declaración de estado ruinoso afecte a un bien catalogado o declarado de interés cultural o sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, se supeditará a lo previsto en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 127. *Ruina física inminente.*

1. Cuando se estime que existe urgencia y peligro a causa de la demora en la tramitación del expediente de declaración de estado ruinoso de un edificio, el órgano municipal competente dispondrá las medidas necesarias de protección que haya que adoptar, incluidas la de apuntalamiento de la construcción o la edificación y su desalojo.

2. Cuando la existencia de peligro para las personas o los bienes se desprenda del escrito en que se solicita el inicio del expediente de declaración de estado ruinoso, o de la denuncia presentada por cualquier persona particular, el órgano municipal competente dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección de los servicios técnicos municipales así como la adopción de las medidas de protección que procedan, y adoptará la resolución que proceda en el plazo máximo de 72 horas desde la recepción del informe técnico que concluya que hay una situación de ruina inminente, sin que resulte en este caso preceptiva la audiencia a las personas interesadas a que hace referencia el artículo anterior.

3. Siempre que la urgencia lo permita, se emitirán órdenes de ejecución urgentes. Si la situación lo recomendase, el ayuntamiento adoptaría las medidas directamente y repercutiría su coste a las personas propietarias.

4. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado 1 anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumba a la persona propietaria. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles a la persona propietaria hasta el límite del deber normal de conservación.

5. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de estado ruinoso.

Artículo 128. *Usos y obras provisionales.*

1. Excepcionalmente, sin perjuicio de lo dispuesto para cada clase y categoría de suelo, se podrán admitir usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean residenciales o fabriles o estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su ejecución, y siempre que se justifique su necesidad y su carácter no permanente, dadas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

2. La persona titular se comprometerá a la suspensión del uso o la demolición de las obras e instalaciones cuando el ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizada. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo que establezca la legislación hipotecaria.

3. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, se exigirá un depósito o aval en la cuantía que se fije reglamentariamente.

Artículo 129. *Edificaciones y construcciones inadecuadas y fuera de ordenación.*

1. Se considerarán construcciones y edificaciones en situación de inadecuadas aquellas que tengan las siguientes características:

a) Se hayan implantado legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido.

b) En el planeamiento urbanístico en vigor no esté previsto que tengan que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

c) No se ajusten a las determinaciones del planeamiento vigente.

El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables aplicables a los elementos que queden en esta situación. En todo caso, como mínimo, serán autorizables obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, accesibilidad, código técnico de la edificación y las de instalaciones de infraestructuras propias de la edificación.

Los usos preexistentes legalmente implantados en un nuevo planeamiento urbanístico se podrán mantener siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación. El planeamiento podrá prever y regular la autorización de usos permitidos en el planeamiento aplicable cuando se otorgó la licencia de obras en locales existentes y ejecutados.

2. Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes:

a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra a), no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan en ellas u ocupen las edificaciones mencionadas.

b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada respecto de las que ya no sea procedente adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que estén en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no puede realizarse ningún tipo de obra excepto las reparaciones por motivos de salubridad pública, seguridad o higiene de las personas que residan o hagan uso de ellas.

Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco puede obtenerse la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar.

Este régimen es aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se han ejecutado obras de ampliación o de reforma o cambio de uso sin disponer de licencia o con una licencia que ha sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que están en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción llevada a cabo ilegalmente, se permite cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.

Asimismo, pueden autorizarse las obras necesarias para cumplir las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el Código Técnico de la Edificación.

No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no puede llevarse a cabo ningún tipo de obra, sin perjuicio de que, desde el momento en que no sea procedente exigir la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, puedan realizarse las obras de reparación a que se refiere la letra b) anterior.

3. En las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores se aplicarán únicamente a los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en la situación de inadecuación o fuera de ordenación y por lo tanto no a la totalidad del edificio.

CAPÍTULO III

Las actuaciones de reforma interior y regeneración urbanas

Artículo 130. *Contenido de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana.*

Las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana, de acuerdo con lo que se prevé en el correspondiente plan especial de reforma interior, incluyen dos o más de las situaciones siguientes:

a) Actuaciones edificatorias constituidas por solares o parcelas a las que el plan especial les mantenga el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior, sometidas o no a actuaciones de rehabilitación, en los términos establecidos en el artículo 23.1 de la presente ley.

b) Parcelas individuales a las que el plan les atribuya un incremento del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior, desarrollables en régimen de actuaciones de dotación.

c) Unidades de actuación desarrollables en régimen de reparcelación sistemática.

Artículo 131. *Desarrollo de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana.*

1. El desarrollo de estas actuaciones de transformación urbanística complejas de reforma interior y regeneración urbana podrá venir establecido en el plan general como una determinación de carácter estructural, tal como se establece en el artículo 37.a).i de esta ley, o podrá delimitarse o volver a delimitarse posteriormente mediante el procedimiento establecido para la delimitación de unidades de actuación regulado en el artículo 73.2 de la presente ley.

2. En las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana se garantizará, como mínimo, el aprovechamiento urbanístico neto, en los términos establecidos en el artículo 24.4 de la presente ley, atribuido por el planeamiento anterior a cada una de las parcelas integradas en su ámbito espacial sin que corresponda la determinación de un aprovechamiento urbanístico medio atribuible, por igual, a cada una de las parcelas en ella integradas.

3. En consecuencia, los suelos comprendidos en estas actuaciones de reforma interior y regeneración urbana se desarrollarán aplicando los regímenes de ejecución que les corresponda en función de su situación jurídico-dominical concreta, mediante la aplicación de las técnicas de los programas de actuación edificatoria o rehabilitadora establecidos en los artículos 118 y 119 de esta ley, de las actuaciones de dotación de los artículos 90 y 91 de esta ley, o de lo que esté regulado para las unidades de actuación sistemática en aplicación de un sistema de actuación de los establecidos en el artículo 75 de esta ley y, todo ello, sometido a los principios y objetivos que el plan especial de reforma interior establezca con la finalidad de la reforma interior y regeneración urbana de estos ámbitos espaciales del suelo urbano.

4. Los costes derivados de las obras de urbanización de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, se podrán financiar con cargo a los incrementos adicionales de aprovechamiento que pudieran atribuirse en relación a los establecidos por el planeamiento anterior.

En el caso de imposibilidad legal de atribuir incrementos de aprovechamiento con esta finalidad o que su contenido no consiguiera satisfacer la totalidad de los costes, su financiación se realizará mediante la aplicación de una parte del aprovechamiento público que le corresponda a la administración en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por los incrementos de aprovechamiento atribuidos en los suelos objeto de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana, o bien podrá completarse mediante la aprobación de contribuciones especiales, distribuyéndose entre los propietarios y los titulares de bienes especialmente beneficiados por la actuación.

5. La aprobación por el planeamiento de la delimitación de estos ámbitos de reforma interior y regeneración urbana eximirá del cumplimiento de los plazos establecidos para la edificación o la rehabilitación, y procederá la ejecución inmediata sin la adopción de medidas sancionadoras eventuales por incumplimiento del deber urbanístico de edificar o rehabilitar.

TÍTULO VI

Expropiación forzosa por razón de urbanismo

CAPÍTULO I

Supuestos y procedimientos

Artículo 132. *Supuestos expropiatorios.*

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) La determinación de este sistema por la unidad de actuación correspondiente.

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que tengan que ser adquiridos forzosamente por la administración actuante por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita o porque haya una necesidad urgente de anticipar su adquisición. A efectos de la expropiación, la imposición de servidumbres o la ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, los equipamientos o los servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten beneficiados especialmente por estas obras o servicios y se delimiten con esta finalidad.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para la constitución y la ampliación, de acuerdo con la presente ley.

d) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave o muy grave.

e) El incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

i. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o la tramitación del instrumento de planeamiento o por la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

ii. Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

iii. Inobservancia de los deberes exigibles legalmente de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

g) La inclusión de terrenos, respecto de los que se ha incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

h) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto a los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

i) La obtención de terrenos destinados por el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

j) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras b), d) y e) del apartado 1 anterior, como también la lista de las personas titulares y la descripción concreta e individualizada de los bienes y los derechos objeto de expropiación en el resto de supuestos que se enumeran en el mismo apartado 1, determinarán que se tenga que declarar la necesidad de ocupación y que se tengan que incoar los correspondientes expedientes expropiatorios.

3. La aprobación de un plan urbanístico o la declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 anterior determinará la declaración de la utilidad pública.

4. Las personas ocupantes legales de inmuebles afectados por una expropiación urbanística que tengan su residencia habitual tendrán el derecho de realojo o de retorno, en los términos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 133. *Expropiación de actuaciones aisladas.*

1. La expropiación forzosa podrá aplicarse de manera individualizada para la ejecución directa de aquellas actuaciones aisladas establecidas en el artículo 23.3 de la presente ley, con destino a sistemas generales o de alguno de sus elementos, así como para obtener el suelo correspondiente a actuaciones aisladas de destino dotacional localizadas en suelo urbano y destinadas a sistemas locales no sometidos al régimen de las actuaciones de dotación.

2. La expropiación forzosa para la ejecución de las actuaciones aisladas referidas en el número anterior de este artículo, exigirá la formulación de la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos a que se refiere el artículo 92.2 de esta ley, que aprobará el organismo expropiante, previa apertura de un período de información pública por un plazo de veinte días.

Artículo 134. *Procedimientos que se seguirán para la expropiación forzosa.*

En todas las expropiaciones derivadas de la presente ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o por realizar la expropiación de forma individualizada, de acuerdo con el procedimiento de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa.

Artículo 135. *Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.*

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

a) La determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y límites.

b) La fijación de precios, de acuerdo con la legislación general en materia de valoraciones.

c) Las hojas de justiprecio individualizado de cada finca, que contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El expediente de expropiación se expondrá al público por el plazo de un mes, para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos. Los errores no denunciados ni justificados en el plazo señalado no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, sin embargo, las personas interesadas el derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

4. Asimismo, la resolución o el acuerdo de aprobación inicial del proyecto y las tasaciones correspondientes se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.

5. Una vez efectuados los trámites previstos en los apartados anteriores, en caso de que la administración expropiadora sea un municipio con una población inferior a 10.000 habitantes, dará traslado de una copia completa del expediente debidamente diligenciado al consejo insular correspondiente, a fin de que en un plazo máximo de tres meses emita un informe de carácter no vinculante con carácter previo a la aprobación definitiva, que evaluará la suficiencia de la documentación, la corrección en los trámites procedimentales y la adecuación de los valores propuestos en el proyecto.

6. La aprobación definitiva del proyecto de expropiación será competencia de la administración expropiante.

7. El órgano competente de la administración expropiante notificará individualmente la resolución definitiva del proyecto de expropiación a las personas titulares de bienes y derechos afectados, a fin de que puedan manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. La notificación advertirá a las personas interesadas que la falta de pronunciamiento en el plazo de los veinte días siguientes se considerará como una aceptación de la valoración fijada, caso en el que se entenderá que el justiprecio ha sido determinado definitivamente. Si las personas interesadas, en el plazo mencionado, manifestaran por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, el órgano competente de la administración expropiante enviará el expediente a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, para que fije el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

Artículo 136. *Aprobación y efectos de la tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta 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 el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que se puedan seguir tramitando los procedimientos oportunos con respecto a la fijación del justiprecio.

3. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellas personas interesadas que aporten una certificación registral a su favor, en la que constará que se ha extendido la nota del artículo 32 del Reglamento hipotecario o, si no, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si hubiera cargas comparecerán también las personas titulares de las mismas.

4. Cuando haya pronunciamientos registrales contrarios a la realidad se podrá pagar el justiprecio a las personas que los 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 de la organización i régimen del notariado, aprobado por el Decreto de 2 de junio de 1944.

Artículo 137. *Procedimiento de tasación individual.*

1. En caso de no seguir el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante aprobará la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos afectados, previo periodo de información pública por un plazo de veinte días, a menos que esta relación se contenga ya en la delimitación de la unidad de actuación, el proyecto de urbanización o el proyecto de obra pública ordinaria.

2. En este tipo de procedimiento, a la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa, que corresponde a la administración competente para su resolución, se le adjuntará una memoria justificativa de las razones particulares que motiven su urgencia.

CAPÍTULO II

Ocupación y adquisición de las fincas

Artículo 138. *Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. Una vez que se haya efectuado el pago o la 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, en los términos que se dispongan en la legislación hipotecaria.

2. A efectos de la inscripción registral, se aportará el acta o las actas de ocupación junto con las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que se describirán de acuerdo con la legislación hipotecaria. Se adjuntarán a este título, así como a los que sean necesarios para practicar las inscripciones, los requisitos establecidos en la legislación general.

3. Si al proceder a la inscripción surgen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiera alguna finca registral que no se haya tenido en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicar la inscripción, se pondrá tal circunstancia, a efectos del artículo siguiente, en conocimiento del organismo expropiante.

Artículo 139. *Adquisición de las fincas.*

1. Una vez tramitado el procedimiento expropiatorio en la forma que se establece en los artículos anteriores y levantada el acta o las actas de ocupación, se entenderá adquirida libre de cargas la totalidad de las fincas comprendidas en la misma por la administración expropiante, que se mantendrá en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, sin que se pueda ejercer ninguna acción real o interdictal en contra, aunque posteriormente aparezcan terceras personas interesadas que no se hayan tenido en cuenta en el expediente que, sin embargo, conservarán y podrán ejercitar todas las acciones personales que les puedan corresponder para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

2. Si con posterioridad a la inscripción del acta conjunta de ocupación aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos que no se tuvieron en cuenta en el expediente expropiatorio, la administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del mismo registrador, solicitará de este que practique la correspondiente cancelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 140. *Pago del justiprecio y valoración de bienes y derechos expropiados en actuaciones de transformación urbanística de promoción pública.*

1. En el caso de actuaciones de transformación urbanística de promoción pública para la creación de suelo urbanizado, la administración actuante podrá hacer el pago del justiprecio

de los bienes y derechos expropiados, de acuerdo con las personas expropiadas, con parcelas resultantes de la propia actuación.

No obstante, no será necesario el consentimiento de la persona propietaria para pagarle el justiprecio en especie en el caso de actuaciones de transformación en suelo urbano, siempre que se efectúe dentro del ámbito de gestión propio y dentro de los plazos establecidos para la finalización de las obras.

2. La valoración de los bienes y derechos expropiados y de las parcelas resultantes se hará de acuerdo con los criterios establecidos por la legislación estatal básica, teniendo en cuenta los costes de la urbanización según lo dispuesto en el artículo 76 de la presente ley. Todo ello en la forma y las condiciones que se determinen reglamentariamente.

3. El coste de las expropiaciones a que se refiere este artículo se podrá repercutir sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiadas por la actuación de transformación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

CAPÍTULO III

Reversión y expropiación por ministerio de la ley

Artículo 141. *La reversión de terrenos expropiados.*

Para la determinación de los supuestos en que proceda la reversión se estará a lo establecido por la legislación estatal.

Artículo 142. *Expropiación por ministerio de la ley.*

1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del planeamiento sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que, de acuerdo con su calificación urbanística, no sean edificables por las personas propietarias, ni tengan que ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y las cargas en la unidad de actuación, la persona titular de los bienes o sus derechohabientes advertirán a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia. A tal efecto, la persona propietaria podrá presentar la hoja de aprecio correspondiente, y si transcurrieran tres meses sin que la administración la acepte, podrá aquella dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, que fijará el justiprecio de acuerdo con la legislación básica aplicable y con el procedimiento que establecen los artículos 31 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa.

2. A efectos de lo establecido en el apartado anterior, la legislación aplicable será la vigente en el momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley mediante la presentación de la hoja de aprecio, y la valoración se entenderá referida también a esta fecha. Los intereses de demora se devengarán desde la presentación por la persona propietaria de la tasación correspondiente.

3. El cómputo de los plazos para advertir a la administración que corresponda para presentar la hoja de aprecio correspondiente y para dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para que fije el justiprecio establecido en el apartado 1 anterior quedará suspendido si los órganos competentes inician un procedimiento de modificación o revisión del planeamiento municipal que comporte la supresión de la determinación que implique la expropiación de terrenos, con la adopción del acuerdo pertinente de conformidad con el artículo 51 de la presente ley.

En los ámbitos afectados por este acuerdo, la suspensión también comportará la de los procedimientos de valoración instados ante la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears de acuerdo con el apartado 1 anterior. El cómputo de los plazos y la tramitación de los expedientes de expropiación por ministerio de la ley iniciados se reanudarán si transcurriera el plazo de suspensión acordado sin que se hubiera producido su publicación a efectos de la ejecutividad de la figura de planeamiento urbanístico tramitada.

Si la publicación se realizara antes de que la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears fijara el justiprecio de los bienes y la nueva figura de planeamiento no determinara su expropiación, los expedientes de expropiación por ministerio de la ley

iniciados quedarán sin objeto. En este caso, la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente manifestará estas circunstancias y ordenará el archivo de las actuaciones, sin que se produzca la expropiación de los bienes.

CAPÍTULO IV

Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears

Artículo 143. *Carácter, función y composición de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.*

1. La Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears es un órgano colegiado permanente especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa.

Estará adscrita a la consejería competente en materia de ordenación del territorio, y actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional y sin estar sometida a instrucciones jerárquicas.

2. A la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears le corresponderá la competencia para la fijación del justiprecio en todas las expropiaciones, sean o no en razón de la ordenación urbanística, en las que la administración expropiante sea la de la comunidad autónoma, la de los consejos insulares o la de cualquiera de los municipios de las Illes Balears.

Los actos que dicte esta comisión pondrán fin a la vía administrativa.

En los procedimientos de responsabilidad patrimonial en materia de ordenación territorial y urbanística dirigidos contra la administración de la comunidad autónoma podrá solicitarse a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears que emita informe técnico sobre la indemnización que, en su caso, pueda resultar procedente de acuerdo con los criterios de valoración legalmente aplicables.

Este informe podrá emitirse también a solicitud de los consejos insulares o de los ayuntamientos en relación con los procedimientos de este tipo que les afecten.

3. La Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears se compondrá de los siguientes miembros, designados en la forma que se determine reglamentariamente:

a) Un presidente o una presidenta: una persona licenciada en derecho, arquitectura o ingeniería de prestigio reconocido, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión, que propondrá la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial.

b) Vocales:

i. Un letrado o una letrada de la Dirección de la Abogacía de la comunidad autónoma.

ii. Dos técnicos facultativos superiores, expertos acreditados en materia de valoraciones de la especialidad correspondiente a la naturaleza de los bienes o derechos objeto de expropiación, al servicio de la comunidad autónoma, que serán los ponentes.

iii. Un profesional libre colegiado, con experiencia acreditada en materia de valoraciones, en representación de los colegios oficiales de arquitectos o ingenieros, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos para expropiar.

iv. Un técnico facultativo superior a propuesta de la Federación de Entidades Locales de las Illes Balears (FELIB) entre profesionales que tengan acreditada la condición de expertos en esta materia.

v. Cuando se trate de expropiaciones insulares o locales, un representante de la administración correspondiente, que deberá tener acreditada su condición de experto en materia de valoraciones en la especialidad correspondiente o en la naturaleza de los bienes o derechos objeto de valoración. Este representante de la administración actuará con voz pero sin voto.

c) Un secretario o una secretaria: actuará como secretario un letrado al servicio de la consejería competente en materia de ordenación territorial.

4. Podrán actuar también de ponentes a efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e intervenir en las deliberaciones de la Comisión con voz, pero sin voto,

cualquiera de los funcionarios técnicos facultativos superiores, expertos acreditados en materia de valoraciones, al servicio de cualquiera de las administraciones públicas, a excepción del autor de la hoja de aprecio de la administración expropiante.

5. Reglamentariamente se determinarán la organización y el funcionamiento de la Comisión.

6. Las tareas de apoyo administrativo de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears estarán a cargo del servicio correspondiente de la consejería competente en materia de ordenación del territorio.

TÍTULO VII

La intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 144. *Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución.*

1. La administración asegurará el cumplimiento de la legislación y la ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos, el subsuelo y el voladizo, en las formas dispuestas en esta ley, sin perjuicio de la eventual intervención de las entidades privadas de certificación urbanística de conformidad con lo que establece el capítulo III de este título VII.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a licencia urbanística municipal o a comunicación previa.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento de la realidad física alterada, en los términos previstos en la presente ley.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comportará el ejercicio de las potestades de los apartados b), c) y d) anteriores y se regula en el título VIII de la presente ley.

CAPÍTULO II

Intervención preventiva en la edificación y uso del suelo

Artículo 145. *Actos sujetos a intervención preventiva y sus instrumentos.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de esta ley, el ejercicio de las facultades urbanísticas que derivan de los derechos reales sobre el suelo, de acuerdo con los principios de esta ley, se ejercerán libremente dentro de los límites, y sometidos a las obligaciones, que establecen la legislación y el planeamiento vigentes. No obstante, quedan sometidos a intervención administrativa preventiva los actos regulados en este capítulo a través de los instrumentos de la licencia urbanística o la comunicación previa.

2. No están sujetos a intervención preventiva:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y económica en suelo urbano con presupuesto inferior a 3.000 euros, y no pueden acumularse en un mismo año obras superiores a este presupuesto en una misma ubicación, que no requieren proyecto ni dirección técnica y se desarrollan en su integridad en el interior de las edificaciones existentes, a excepción de las que se ejecuten en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados, y en las edificaciones o construcciones en situación de fuera de ordenación según el artículo 129 de esta ley.

No obstante, quedarán sujetos a intervención administrativa preventiva las obras que se ejecuten en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados, las que afecten a elementos o partes objeto de protección de carácter ambiental o histórico-artístico declarados mediante norma legal o instrumento urbanístico, y las que se ejecuten en

edificaciones o construcciones en situación de fuera de ordenación según el artículo 129 de esta ley.

b) El mantenimiento del suelo, la vegetación y la actividad agraria en general cuando no implique construcción ni la transformación de la condición o las características esenciales de los terrenos, sin perjuicio de las limitaciones y los deberes que establecen la legislación aplicable y el derecho civil, incluidas las previsiones específicas para preservar ejemplares arbóreos protegidos, el patrimonio, el medio ambiente, el paisaje u otros valores.

3. La comunicación previa es el documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y el resto de requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades a que se refiere el apartado cuarto, en los supuestos previstos en el artículo 148 de esta ley, y permite el inicio de la actividad de que se trata en las condiciones fijadas en el artículo 153 siguiente y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que corresponden a los ayuntamientos o a los consejos insulares.

4. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el que se adquiere la facultad de realizar los actos de transformación o utilización del suelo o del subsuelo, de parcelación, edificación, demolición de construcciones, ocupación, aprovechamiento o uso relativo a un terreno o inmueble determinado, con concreción previa del que establecen y posibilitan al respeto esta ley, los planes generales municipales, los de ordenación detallada y los de desarrollo, y el resto de legislación y normativa de aplicación.

Artículo 146. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 148 de la presente ley, la realización de los siguientes actos:

a) Las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones u otros actos de división de fincas, a menos que se contengan en proyectos de parcelación aprobados.

b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente.

c) Las obras de urbanización que se tengan que realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.

e) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o zonas de acampada autorizados legalmente.

f) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.

g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de licencia.

h) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento, excepto las actuaciones agrarias de tala de árboles y limpieza de vegetación arbustiva.

i) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

j) El cierre de terrenos que no tengan la condición de solar. Se exceptúa la reconstrucción de bancales, paredes o parados de piedra existentes o la reparación de estos utilizando las técnicas de piedra en seco, que tampoco quedan sujetos al régimen de comunicación previa, independientemente de la categoría del suelo donde se encuentre la actuación.

k) Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación.

l) La apertura de caminos y accesos a parcelas.

m) La primera ocupación o utilización de los edificios y las instalaciones en general.

n) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la presente ley.

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el plan general.

2. No estarán sujetas a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planes y los proyectos aprobados debidamente, ni las parcelaciones o la división de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación.

3. Quedarán excluidas de la preceptiva licencia las actuaciones de mejora y mantenimiento de las obras públicas, así como los supuestos especiales previstos en el artículo 149 de la presente ley. Igualmente, quedarán excluidas de licencia previa las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a que se refiere el artículo 123 de la presente ley, sin perjuicio de la necesidad de presentación del proyecto técnico, si este fuera exigible.

4. A los efectos de la presente ley, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los ayuntamientos en su término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 147. *Nulidad de pleno derecho.*

1. Serán nulas de pleno derecho las licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución o los acuerdos que aprueben los proyectos del apartado 4 del artículo anterior:

a) Que se hayan otorgado sin la incorporación al expediente de las autorizaciones o de los informes concurrentes que sean preceptivos de acuerdo con esta ley u otra normativa sectorial aplicable.

b) Que se hayan otorgado sin que la actuación propuesta se haya sometido a información pública, cuando este trámite se exija expresamente en el procedimiento de otorgamiento por parte de la presente ley o de otra legislación urbanística específica aplicable.

c) Que se hayan otorgado con infracción manifiesta y grave, y confrontación evidente de las determinaciones de la ordenación que derivan directamente de esta ley y de los planes urbanísticos respecto de los actos de parcelación, de urbanización, o de los relativos al número de viviendas, o a las condiciones de uso del suelo y del subsuelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizables.

d) Que se hayan otorgado con infracción de las determinaciones de la presente ley, de los planes urbanísticos o de las ordenanzas municipales, respecto de los actos de parcelación, de urbanización, de edificación y de uso del suelo y del subsuelo, cuando se lleven a cabo en terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes públicas o espacios libres de edificación de carácter público, parques, jardines, infraestructuras y reservas dotacionales, bienes o espacios catalogados en el planeamiento o declarados de interés cultural o catalogados y también los que se lleven a cabo en terrenos clasificados como suelo rústico protegido.

e) Que incurran en causa de nulidad de pleno derecho cuando así lo determine una norma sectorial con rango de ley aplicable por razón de la materia.

2. Estas licencias no producirán ningún efecto, y respecto a las actuaciones que se pudieran realizar a su amparo, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística y de revisión de los actos administrativos previstas en la presente ley para los actos sin licencia, sin limitación de plazo.

Artículo 148. *Actos sujetos a comunicación previa.*

1. Quedarán sujetas al régimen de comunicación previa, en los términos previstos en la presente ley, las obras de técnica sencilla y entidad constructiva escasa u obras de edificación que no necesiten proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

2. Los consejos insulares podrán regular, reglamentariamente, la sujeción al régimen de comunicación previa para obras y actuaciones de entre las previstas en el artículo 146.1 anterior y para todos o algunos municipios de la isla. Sin embargo, en ningún caso se podrán sujetar a este régimen los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación:

a) Con carácter general, cualesquiera actos que se realicen en suelo rústico protegido, y en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
b) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
c) Las obras de edificación y construcción que afecten a la configuración de la cimentación y la estructura portante del edificio.
d) Las obras que supongan alteración del volumen, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales de un edificio.
e) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones, excepto en los casos de ruina inminente.
f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.
g) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, pueda afectar al paisaje.
h) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra f) anterior.
i) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la presente ley.

3. La autorización o la previa comunicación de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes vinculadas a estas, se regirán por lo previsto en la legislación reguladora de actividades y, supletoriamente, por lo establecido en la presente ley.
Sin perjuicio de todo eso, el régimen de colaboración público-privada regulado en el capítulo III de este título es aplicable respecto de las licencias que, de acuerdo con la legislación mencionada, son exigibles en los casos de actividades que requieren la ejecución de obras e instalaciones.
4. La instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas encima de la cubierta de edificios a todo tipo de suelo, la instalación sobre el terreno de placas solares fotovoltaicas destinadas a autoconsumo hasta un máximo de 10 kW de potencia instalada y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP), quedan sometidas al régimen de comunicación previa.
No se pueden sujetar a este régimen las siguientes instalaciones:

a) Las que se hagan en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
b) Las que afecten a los fundamentos o la estructura del edificio.
c) Las que necesiten una evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.

Artículo 149. *Actos promovidos por administraciones públicas.*

1. Los actos especificados en los artículos 146 y 148 de esta ley, que sean promovidos por órganos de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales de derecho público están igualmente sujetos a licencia o comunicación previa, con las excepciones previstas expresamente por la legislación sectorial o por otras normas con rango de ley.
2. No obstante, no estarán sometidas a la intervención municipal preventiva:

a) Las obras públicas de construcción, modificación y ampliación de equipamientos, infraestructuras o instalaciones que hayan sido declaradas de interés general, autonómico o insular por ley, o por acuerdo del Consejo de Gobierno o del pleno del consejo insular correspondiente, de acuerdo con las competencias respectivas, o bien que estén previstas

expresamente, con carácter de necesarias, en un plan especial, un plan territorial insular o un plan director sectorial aprobados definitivamente.

b) Las obras de mejora, mantenimiento y reforma de los equipamientos, las infraestructuras o las instalaciones hechas de acuerdo con lo que prevé la letra anterior, durante su vida útil, que sean complementarias y necesarias para que funcionen adecuadamente.

c) Las que tengan la consideración de obras de emergencia según la legislación específica.

3. La tramitación de los proyectos previstos en el apartado segundo está sujeta a los mismos requisitos de la licencia urbanística o la comunicación previa, según corresponda, y la aprobación por parte del órgano competente para autorizarlos o aprobarlos produce los mismos efectos.

4. En la tramitación de los citados proyectos, es preceptiva la audiencia a los ayuntamientos afectados por un plazo de un mes, y estos se deberán pronunciar sobre la conformidad o la disconformidad de los proyectos con el planeamiento urbanístico vigente. Una vez transcurrido el plazo de un mes, el órgano competente para autorizarlos o aprobarlos podrá continuar su tramitación.

5. En el supuesto de que los actos previstos sean disconformes con el planeamiento municipal, el Gobierno de las Illes Balears o el consejo insular respectivo, en el ámbito de sus competencias por razón de la materia, si aprecia razones de urgencia o de interés público excepcional, puede acordar continuar con el procedimiento, abriendo un plazo de información pública y consultas al ayuntamiento y al resto de administraciones afectadas y personas interesadas, para que en el plazo de 45 días aleguen o emitan los informes pertinentes, tramitando simultáneamente la evaluación ambiental que corresponda.

A la vista del resultado del proceso de participación y evaluación, el Consejo de Gobierno o el Pleno del consejo podrá acordar proceder a la aprobación y ejecución del proyecto de forma inmediata. En este caso, el ayuntamiento deberá adaptar su planeamiento urbanístico e incorporarlo en la primera modificación o revisión del planeamiento urbanístico que se haga, de acuerdo con la tramitación establecida en esta ley.

6. El ayuntamiento solo puede acordar la suspensión de obras cuando se pretenda realizarlas en ausencia de audiencia o, en caso de disconformidad con el planeamiento, si no se ha adoptado la decisión previa habilitante por parte del Consejo de Gobierno o del consejo sobre la procedencia de ejecutar el proyecto. La suspensión se comunicará al órgano redactor del proyecto y al Consejo de Gobierno o al Pleno del consejo insular, según corresponda.

Artículo 150. *Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al órgano municipal que determinen la legislación y la normativa aplicable en materia de régimen local. Cuando la actuación a realizar se ubique en una finca situada en dos o más municipios, la competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al consejo insular.

Artículo 151. *Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:

1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar, mediante el oportuno documento que, cuando corresponda, será un proyecto técnico. Cuando se trate de un proyecto de edificación, el contenido y las fases se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación para estos proyectos, que será redactado por personal técnico competente según lo que establezca la normativa estatal vigente.

2. Junto con la solicitud se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de este.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística vigentes en el momento de otorgarlas, siempre y cuando se resuelvan dentro del plazo establecido. Si se resuelven fuera de plazo, se otorgarán conforme a la normativa vigente en el momento en el que tuvieron que resolverse. En todo caso, deberá constar en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico o el certificado de conformidad urbanística expedido por una entidad privada de certificación urbanística sobre la adecuación del acto pretendido a estas previsiones.

En caso de que el ayuntamiento tenga que solicitar un informe o una autorización sectorial para resolver el procedimiento, con la solicitud comunicará al organismo sectorial la fecha de compleción del expediente, de modo que la normativa sectorial de aplicación para emitir el informe o la autorización será la que corresponda según las reglas indicadas en este apartado respecto a la normativa de aplicación para otorgar la licencia.

4. La resolución expresa se notificará en el plazo máximo de tres meses. El cómputo del plazo de resolución del procedimiento se iniciará una vez que la solicitud reúna formalmente los requisitos exigibles y se haya aportado al registro la documentación completa exigida por los respectivos reglamentos de desarrollo de esta ley, por el correspondiente instrumento de planeamiento y por la normativa sectorial.

El plazo máximo de resolución únicamente podrá suspenderse en los casos y términos fijados en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los respectivos reglamentos de desarrollo de esta ley. En los supuestos de suspensión facultativa, se adoptará un acuerdo expreso de suspensión, notificándose a las personas interesadas. Si la causa de la suspensión es el requerimiento de subsanación de deficiencias de contenido material o la aportación de documentación, el requerimiento se realizará en una notificación única, a menos que del cumplimiento del trámite de subsanación o aportación se deduzcan defectos diferentes de los señalados anteriormente y que el órgano que efectuó el requerimiento no podía apreciar.

Una vez transcurrido el plazo máximo de resolución y notificación, podrá entenderse otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.2 de esta ley, salvo los casos en los que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución dentro del plazo establecido.

5. El inicio de cualquier obra o uso al amparo de esta requerirá, en todo caso, la comunicación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

6. Las licencias urbanísticas se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la presente ley, del resto de legislación directamente aplicable y de las disposiciones del planeamiento urbanístico y, en su caso, del planeamiento de ordenación territorial. Todo acto administrativo que deniegue la licencia será motivado, con referencia explícita a la norma o la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga.

Artículo 152. *Proyecto técnico y licencia urbanística.*

1. Cuando, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, la actuación sujeta a licencia exige un proyecto técnico, su presentación constituye un requisito de admisión de la solicitud para iniciar el procedimiento de otorgamiento. El proyecto técnico concretará las medidas de garantía suficientes para llevar a cabo de forma adecuada la actuación, y definirá los datos necesarios a fin de que el órgano municipal competente pueda valorar si se ajusta a la normativa aplicable.

2. El proyecto técnico tendrá un grado suficiente de definición de las obras, que permita que personal facultativo diferente del redactor pueda dirigir las obras o los trabajos correspondientes; irá necesariamente complementado con una memoria urbanística como documento específico, en la cual se indicará la finalidad y el uso de la construcción o la actuación proyectada, y se razonará su adecuación a la ordenación vigente.

3. A los efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto técnico se puede desarrollar en una fase única, como proyecto básico y de ejecución, o en dos fases: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto cumplirá las condiciones siguientes:

a) El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas. El contenido será suficiente

para solicitar la licencia urbanística y, en su caso, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio, de acuerdo con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

b) El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad con la completa determinación de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipamientos, de acuerdo con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, y no se pueden rebajar las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y las condiciones bajo los cuales se otorgó la licencia urbanística y, en su caso, las concesiones u otras autorizaciones administrativas. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, si procede, lo tengan que desarrollar o completar, que se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.

4. Reglamentariamente, y a los estrictos efectos del contenido necesario para tramitar el procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística, se definirá la documentación que integra los proyectos referidos en el apartado anterior, sin perjuicio del contenido que determina el Código Técnico de la Edificación. En todo caso, una vez presentado ante el ayuntamiento el proyecto técnico, adquiere el carácter de documento oficial, y de la exactitud y la veracidad de los datos técnicos que se consignan responde la persona autora a todos los efectos.

5. Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.

6. El ayuntamiento dispone de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico. Una vez transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se pueden iniciar las obras. Si el órgano municipal detecta, una vez transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo los supuestos previstos en el artículo 156.2 de esta ley.

Artículo 153. *Procedimiento de comunicación previa.*

1. El procedimiento de comunicación previa se iniciará mediante una comunicación suscrita por la persona promotora y dirigida al ayuntamiento correspondiente con una antelación mínima, respecto de la fecha en que se pretenda dar inicio a la realización del acto, de un día, en los casos previstos en el artículo 148.1, y de quince días naturales, en los casos del artículo 148.2 de esta ley. La comunicación adjuntará la documentación que reglamentariamente o mediante la ordenanza municipal se determine y que, como mínimo, consistirá en:

a) Cuando implique la realización de obras o actuaciones, el proyecto completo de la actuación que se pretenda llevar a cabo cuando sea exigible de acuerdo con la normativa vigente y, en otro caso, la documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación, descripción suficiente de la misma y su presupuesto. Igualmente, para toda clase de actos sujetos al régimen de comunicación previa que afecten a la estructura, el diseño exterior, las condiciones de habitabilidad o de seguridad de edificios e instalaciones, será necesario presentar un escrito firmado por personal técnico competente en el que asuma la dirección de la obra, adjuntando los documentos gráficos y escritos que se determinen reglamentariamente así como, en su caso, la documentación referida al cumplimiento del Código técnico de la edificación de acuerdo con la legislación estatal en la materia.

b) La fijación del plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso será superior a dos años. Este plazo se podrá prorrogar en los mismos términos previstos para las licencias.

c) Las autorizaciones previas de carácter sectorial que legalmente sean exigibles.

d) El justificante de pago de los correspondientes tributos si, de acuerdo con la legislación de haciendas locales y, en su caso, con la respectiva ordenanza fiscal, se estableciera que es de aplicación el régimen de autoliquidación.

e) En los casos previstos en el artículo 148.4 de esta ley, junto con la comunicación previa se adjuntará el proyecto o la memoria técnica exigibles reglamentariamente, así como la declaración de no incurrir en ninguno de los supuestos de las letras a), b) y c) previstos en el artículo 148.4 mencionado.

2. En los supuestos del artículo 148.1 de la presente ley, la persona interesada podrá iniciar las obras al día siguiente de la presentación de la comunicación previa a la administración competente. En el resto de casos, el órgano competente dispondrá de diez días a contar desde la presentación de la comunicación para comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo. En el supuesto de que se detectaran deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos, se requeriría a la persona promotora su subsanación y se interrumpiría el plazo para el inicio de las obras o actuaciones.

3. Sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 187 de esta ley, la administración ordenará la suspensión de las obras o actuaciones cuando, iniciadas las actuaciones previa presentación de una comunicación previa, se detecte que la actuación pretendida está sujeta al régimen de licencias o autorizaciones de conformidad con la presente ley y cualquier otra normativa que sea aplicable.

Artículo 154. *Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.*

1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para terminarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no los fije, se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses y el plazo para terminarlas será de tres años.

Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la licencia o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

6. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

Artículo 155. *Efectos de las alteraciones del planeamiento sobre las autorizaciones concedidas.*

En el caso en que las alteraciones del planeamiento afecten a títulos administrativos habilitantes para la realización de edificaciones, construcciones y obras previstas en esta ley, en el sentido de que sean discordantes con la nueva ordenación, se aplicará el siguiente régimen:

1. En los casos en que no se haya iniciado la actuación autorizada y se haya superado el plazo de inicio previsto en el artículo anterior, se declarará extinguida la eficacia de la licencia, previa audiencia a las personas interesadas.
2. En el caso en que no se haya superado el plazo para el inicio o la finalización de las obras, la administración podrá iniciar, si así lo recomienda el interés público, el expediente de revocación o modificación del título habilitante, previa audiencia a las personas interesadas, asumiendo la indemnización oportuna de acuerdo con la legislación estatal.

Artículo 156. *Modificaciones durante la ejecución de las obras.*

1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime la ejecución de obras, se quiera llevar a cabo una modificación que tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si estas obras comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.
2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.
3. En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 2 de este artículo aquellas obras que se lleven a cabo en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears o catalogados o protegidos por el planeamiento urbanístico.
4. Si del contenido de la modificación de la comunicación previa a que se refieren los apartados anteriores se desprendiera que las obras que se ejecutarán ya no podrán ser objeto de este procedimiento, el órgano municipal competente notificará a la persona interesada que las obras se deberán paralizar y que se deberá proceder a la solicitud de licencia urbanística en los términos establecidos en la presente ley.

Artículo 157. *Información en las obras.*

Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título habilitante de la actuación, la identificación de la persona promotora y cualquier otro dato que se fije de forma reglamentaria o en el plan general.

Si el acto no estuviera sujeto a licencia, se exhibirá una copia de la comunicación previa.

La información contenida en el cartel informativo o de la copia de la comunicación previa se deberá poder leer claramente durante el tiempo que dure la ejecución de la actuación.

Artículo 158. *Autorizaciones urbanísticas para la ocupación de los edificios y la contratación de los servicios.*

1. La licencia de ocupación o de primera utilización tiene como objetivo verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística previa, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones llevadas a cabo y autorizar su puesta en uso. La tramitación de estas licencias tiene carácter preferente, y la resolución expresa se notificará en el plazo de un mes desde la solicitud de la persona interesada, con la documentación que se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la interrupción del plazo en los términos que fija la legislación sobre procedimiento administrativo.

No se exige la licencia de ocupación o de primera utilización cuando la legislación sectorial lo determine así, supuesto en el cual el ayuntamiento emitirá un certificado de no necesidad, con expresión de la normativa que así lo establezca.

2. En todo caso, para poder estar ocupado cualquier edificio destinado a albergar personas, dispondrá de la cédula de habitabilidad correspondiente en vigor o de la licencia de ocupación o de primera utilización, o del certificado de no necesidad, si procede.

3. La contratación provisional de los servicios respectivos por las empresas distribuidoras, suministradoras y comercializadoras exige la acreditación de la obtención de la licencia de obras, y el plazo de duración de los contratos es, como máximo, el que fija esta licencia para acabar los actos de construcción, edificación o instalación. Una vez transcurrido este plazo, no se puede seguir prestando el servicio, a menos que se verifique alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que, antes de acabar el plazo establecido a la licencia, se acredite que el municipio ha concedido la prórroga correspondiente en los términos que fija esta ley, por lo cual el plazo de duración del contrato se puede alargar hasta la finalización de la prórroga.

b) Que, antes de acabar el plazo inicial o prorrogado del contrato, se presente ante la empresa distribuidora, suministradora o comercializadora un justificante de que se ha solicitado la licencia de ocupación o de primera utilización, o el certificado de no necesidad de esta licencia, acompañado de la declaración de que se ha adjuntado a la solicitud toda la documentación requerida para la normativa aplicable, con lo cual el plazo de duración del contrato se puede alargar nueve meses, a contar desde la fecha de finalización del plazo inicial o prorrogado del contrato.

4. Las empresas mencionadas en el apartado anterior, en todo caso, exigirán para contratar definitivamente los servicios de energía eléctrica, agua, gas y de telecomunicaciones la obtención de la cédula de habitabilidad correspondiente en vigor o el documento equivalente, de acuerdo con la normativa reguladora, o la licencia de ocupación o de primera utilización, o el certificado de no necesidad, si procede.

CAPÍTULO III

Régimen de la colaboración público-privada

Artículo 158 bis. *Colaboración de entidades privadas en el ejercicio de funciones administrativas en el ámbito urbanístico.*

1. Los ayuntamientos pueden ejercer las funciones en materia urbanística a que hace referencia el artículo 158 quater a través de entidades privadas de certificación urbanística. A este efecto, los municipios pueden regular mediante una ordenanza el régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades privadas de certificación urbanística mencionadas.

2. No obstante, y a menos que haya una regulación municipal aprobada a este efecto, el régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades privadas de certificación en el ámbito urbanístico son los que establecen los artículos 158 ter a 158 sexdecies de esta ley.

Artículo 158 ter. *Concepto de entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Se consideran entidades privadas de certificación urbanística las personas jurídicas que, actuando bajo su responsabilidad, cumplen los requisitos establecidos en el artículo 158

septies de esta ley y están debidamente acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) como entidades de tipo A mediante el sistema previsto en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 y autorizadas por el consejo insular correspondiente en su ámbito de actuación.

2. Las entidades privadas de certificación urbanística tendrán carácter técnico y personalidad jurídica propia, disponer de los medios materiales, personales y financieros necesarios para ejercer adecuadamente las funciones recogidas en el artículo siguiente, y constituir la garantía patrimonial que a este efecto se determina en esta ley.

3. A los efectos de esta ley se considerarán entidades privadas de certificación urbanística los colegios profesionales y cualquier otra corporación de derecho público de base asociativa privada a que se refiere el artículo 2.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, siempre que se verifiquen los requisitos establecidos en los apartados anteriores de este artículo y en el artículo 158 septies.

Artículo 158 quater. *Funciones de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística pueden ejercer las siguientes funciones:

a) De intervención en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas, incluidos los procedimientos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 148.3 y el artículo 156 de esta ley, a instancia del ciudadano, mediante la emisión de certificados de conformidad urbanística.

En ejercicio de esta función, las entidades mencionadas verificarán el cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica, así como acreditarán mediante la emisión de un certificado que estos proyectos cumplen con las previsiones de la legislación y la ordenación territorial y urbanística y, si procede, de actividades, así como de la normativa sectorial, cuando esta atribuye al municipio la valoración del cumplimiento, incluyendo la valoración de los informes o autorizaciones sectoriales que tenga que aportar el promotor en el procedimiento de tramitación de la licencia urbanística.

b) De intervención en la verificación y la comprobación de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación, a instancia del ciudadano, mediante la emisión de certificados de conformidad urbanística.

En ejercicio de esta función, las entidades mencionadas emitirán un certificado de conformidad o de no conformidad de las obras ejecutadas respecto de la licencia otorgada a efectos de la licencia de ocupación o de primera utilización.

2. El ayuntamiento que así lo considere, puede excluir expresamente, mediante un acuerdo plenario que se publicará en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears”, la intervención de las entidades privadas de certificación urbanística bien en todos o en una parte de los procedimientos de tramitación de licencias a que se refiere la letra a) del apartado anterior, bien en la realización de las actuaciones de verificación y comprobación de todos o de una parte de los actos de uso del suelo o subsuelo y edificación a que se refiere la letra b) del apartado mencionado, o en ambas funciones.

3. Las entidades privadas de certificación urbanística no pueden emitir certificados de conformidad urbanística en los siguientes casos:

a) Licencias urbanísticas sometidas a la tramitación de una autorización o un informe supramunicipal que no puede solicitar el promotor:

– Licencias de actividades en suelo rústico relacionadas con el uso de una vivienda unifamiliar que requieren un informe previo y vinculante de los consejos insulares de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

– Licencias para obras, edificaciones e instalaciones sujetas a la autorización de la comisión insular de urbanismo a que hace referencia el artículo 27.2.b) de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

– Licencias de actividades en suelo rústico que se tengan que declarar de interés general de acuerdo con la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, y

en la Matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

– Licencias de obras provisionales reguladas en el artículo 128 de esta ley.

– Licencias de obras cuyo estudio de gestión de residuos esté sujeto a aprobación previa del Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con el artículo 52 de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears.

– Licencias de legalización de actos objeto de un expediente de infracción urbanística que está siendo instruido o ya ha sido resuelto por una administración distinta de la municipal, reguladas en el artículo 189.3 de esta ley.

– Cualquier licencia cuya tramitación requiera un informe o autorización que tenga que solicitar el ayuntamiento de acuerdo con la normativa sectorial, salvo en el caso de la autorización estatal a que se refiere el apartado 5 del artículo 158 quinquies.

b) Licencias que otorgan los consejos insulares de acuerdo con el artículo 150 de esta ley.

c) Licencias de actuaciones en terrenos que no cumplen la condición de solar de acuerdo con el artículo 25.1 de esta ley.

d) Licencias para modificar los proyectos que hayan sido objeto de las licencias mencionadas en las letras a), b) y c) anteriores.

Artículo 158 quinquies. *Intervención y alcance de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística actúan a instancia de la persona interesada, y su intervención no es preceptiva.

2. Las entidades privadas de certificación en el ámbito urbanístico no tienen en ningún caso carácter de autoridad, ni su actuación puede impedir la función de verificación, inspección y control propia de los servicios técnicos municipales.

3. Las personas interesadas, cuando voluntariamente así lo decidan, pueden hacer uso de los servicios de las entidades privadas de certificación urbanística, y del hecho de que estas lleven a cabo alguna de las funciones que contiene el artículo anterior de esta ley no se puede derivar ningún tratamiento diferenciado por parte de los ayuntamientos.

4. En su actuación, las entidades privadas de certificación urbanística emitirán los certificados mencionados en el artículo 158 quater, que serán asumidos por el ayuntamiento e incorporados al expediente administrativo, sin perjuicio de la posibilidad de que el ayuntamiento se oponga totalmente o parcialmente en los términos que prevé el tercer párrafo del apartado siguiente.

5. De acuerdo con eso, el certificado de conformidad favorable es suficiente para conceder la licencia, salvo los casos en los que la actuación requiere la autorización de la Administración del Estado que prevé el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el cual se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo que dispone el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. En estos casos, el órgano competente para resolver solicitará de oficio la autorización mencionada.

A los efectos de lo que prevé el artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se entenderá que el expediente se encuentra pendiente únicamente de la resolución a que se refiere el artículo 88 de la misma ley, salvo los casos mencionados en el párrafo anterior.

No obstante, el órgano competente para resolver el procedimiento puede decidir llevar a cabo actuaciones complementarias, incluidos los informes técnicos o jurídicos adicionales que pueda solicitar a este efecto, antes de dictar la resolución final del procedimiento que considere procedente.

6. En todo caso, en los supuestos de certificados de no conformidad, hace falta que los servicios técnicos o jurídicos municipales los ratifiquen o rectifiquen, según el alcance de la no conformidad, previamente a la resolución de concesión o denegación de la licencia.

7. Una vez autorizadas e inscritas en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística del consejo insular, estas entidades pueden ejercer sus funciones en todo el territorio de la isla correspondiente.

Artículo 158 sexies. *Régimen jurídico de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística actuarán con imparcialidad, confidencialidad e independencia.

2. Tanto la entidad de certificación urbanística como su personal serán plenamente independientes, orgánica y funcionalmente, de las partes involucradas en la actuación objeto del certificado solicitado.

3. En ningún caso, la entidad y el personal a su servicio pueden tener relación de dependencia técnica, comercial, financiera, societaria o de cualquier tipo respecto de las personas, entidades o empresas que contraten la entidad.

Esta circunstancia es aplicable asimismo respecto de la persona que redacte la documentación técnica objeto del certificado de conformidad urbanística.

A estos efectos, se considerará que concurre esta dependencia cuando se den las causas de abstención previstas para las administraciones públicas en la legislación en materia de régimen jurídico del sector público.

4. El personal al servicio de la entidad de certificación urbanística no puede en ningún caso elaborar proyectos de obras ni dedicarse a actividades de asesoramiento o tramitación de actuaciones urbanísticas dentro del ámbito insular objeto de la autorización a la entidad en que presta los servicios.

Tampoco puede ocupar cargos públicos o encontrarse en servicio activo como personal de una entidad pública.

5. El ejercicio de la actividad de las entidades privadas de certificación urbanística se llevará a cabo en régimen de libre concurrencia.

6. Las entidades privadas de certificación urbanística responderán de los daños y perjuicios derivados de las actuaciones previstas en el artículo 158 quater que causen un daño a las administraciones públicas, a los titulares de las actuaciones urbanísticas que contraten sus servicios y a terceras personas.

Artículo 158 septies. *Requisitos de acreditación de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística demostrarán que disponen de los medios materiales, personales y financieros necesarios para ejercer adecuadamente las funciones señaladas en el artículo 158 quater de esta ley.

2. Las entidades privadas de certificación urbanística, además de estar acreditadas de acuerdo con lo que establece el artículo 158 ter, cumplirán los siguientes requisitos:

1.º Disponer de un profesional o más con la titulación académica y profesional habilitante de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, por al caso de proyectos sometidos a su ámbito de aplicación, con experiencia acreditada por un periodo mínimo de cinco años en materias relacionadas con la redacción o la aplicación de instrumentos de planeamiento o la redacción de proyectos de edificación.

2.º Disponer de un profesional o más con la titulación académica y profesional habilitante para redactar documentación técnica no incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, con experiencia acreditada por un periodo mínimo de cinco años en materias relacionadas con la redacción o aplicación de instrumentos de planeamiento, la redacción de la documentación técnica mencionada en este párrafo o la redacción de proyectos de actividades.

3.º Disponer de un abogado o más, legalmente habilitados, con experiencia acreditada por un periodo mínimo de cinco años en asesoramiento jurídico en materia de redacción o aplicación de instrumentos de planeamiento y aspectos jurídico-técnicos en materia de edificación.

4.º Tener suscrito un seguro de responsabilidad civil por una cuantía mínima de 1.000.000 de euros, que incluirá la actividad de la entidad y de sus profesionales. Esta

cuantía, además de no ser limitativa de la responsabilidad, puede ser actualizada por el órgano competente del consejo insular respectivo.

3. En su organización, las entidades privadas de certificación urbanística estarán gestionadas de manera que se permita mantener la capacidad para llevar a cabo las funciones para las cuales han sido acreditadas.

Artículo 158 octies. *Autorización administrativa.*

1. Para actuar en el ámbito de la isla, la entidad privada de certificación urbanística obtendrá la autorización del consejo insular correspondiente, sin perjuicio de lo que dispone el apartado 6 de este artículo.

2. La solicitud de autorización se dirigirá al órgano competente en materia de urbanismo que se determine de acuerdo con las normas de organización de cada consejo insular, el cual dictará una resolución o un acuerdo en el mes siguiente a la presentación de la solicitud.

Una vez transcurrido este plazo sin que se haya notificado la resolución, se entenderá desestimada la solicitud.

3. Para obtener la autorización administrativa se aportarán, junto con la solicitud, los siguientes documentos:

a) Estatutos o normas por los cuales se rige la entidad.

b) Certificado de acreditación emitido por la Entidad Nacional de Acreditación, por el cual se acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma UNO-EN ISO/IEC 17020.

c) Acreditación de disponer de un procedimiento gratuito de reclamaciones que garantice a las personas interesadas la defensa adecuada de sus derechos e intereses legítimos.

d) Declaración de disponer de un sistema de atención al cliente que garantice la atención en todo el ámbito territorial del consejo insular respectivo.

4. La resolución por la cual se conceda la autorización se inscribirá de oficio en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística del consejo insular respectivo y se publicará en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears”.

5. La autorización quedará sin efecto en el supuesto en que la entidad pierda alguno de los requisitos que recoge esta ley.

La autorización tiene la misma vigencia que la acreditación que da lugar, y se puede suspender o extinguir en los casos que prevé esta ley.

6. Las entidades privadas de certificación urbanística que ejerzan legalmente la actividad en cualquier otro lugar del territorio español no necesitan obtener la autorización a que hace referencia este artículo para poder llevar a cabo sus funciones en el ámbito de la isla correspondiente, siempre que para acceder al ejercicio de la actividad en algún otro lugar del mencionado territorio hayan tenido que acreditar el cumplimiento de requisitos materiales, personales y financieros equivalentes o superiores a los exigidos por esta ley.

La autorización, la calificación o el título o documento equivalente obtenido para iniciar la actividad en este otro territorio se aportará junto con la solicitud a que hace referencia el apartado siguiente.

7. Las entidades de certificación urbanística que se acojan a lo que dispone el apartado anterior solicitarán la inscripción en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística de cada consejo insular a que se refiere el artículo 158 nonies y la obtendrán con carácter previo al ejercicio de sus funciones en el ámbito de la isla correspondiente.

El consejo insular respectivo puede denegar motivadamente la inscripción cuando no pueda verificar la equivalencia o la superioridad de los requisitos acreditados por la entidad para iniciar la actividad en otro lugar del territorio español.

La circunstancia de que no se haya tenido que obtener autorización de acuerdo con lo que prevé este apartado no excluye la aplicación de los efectos previstos en los artículos 158 undecies y 158 duodecies de esta ley cuando concurra alguna de las causas o motivos que se establecen en estos preceptos.

Artículo 158 nonies. *Registro de entidades privadas de certificación urbanística de los consejos insulares.*

1. El Registro de entidades privadas de certificación urbanística de cada consejo insular depende del órgano competente en materia de urbanismo que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes, y tiene carácter público.

2. Se inscribirán de oficio en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística del consejo insular respectivo las entidades privadas de certificación autorizadas por cada consejo insular.

3. Las anotaciones contendrán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Datos identificadores de la entidad privada de certificación urbanística.

b) Alcance de las funciones para las cuales la entidad está acreditada, conformemente al certificado de acreditación.

c) Extinción y revocación de la autorización, si procede.

d) Modificaciones que se produzcan en la autorización, ampliando o reduciendo las actividades que puede llevar a cabo la entidad de certificación, si procede.

4. La inscripción en el Registro de entidades privadas de certificación urbanística es preceptiva.

Artículo 158 decies. *Obligaciones de las entidades privadas de certificación urbanística.*

Las entidades privadas de certificación urbanística están sujetas a cumplir las siguientes obligaciones:

a) Cumplir y mantener vigentes los requisitos que sirvieron de base para su autorización, y comunicar cualquier modificación al órgano que la concedió.

b) Cumplir adecuadamente las funciones de emisión de certificados de conformidad urbanística.

c) Garantizar la confidencialidad de la información que obtengan en el ejercicio de sus funciones y cumplir la normativa de aplicación en materia de protección de datos de carácter personal.

d) No subcontratar actuaciones vinculadas al ejercicio de sus funciones de acuerdo con el certificado de acreditación.

e) Entregar una copia de todos los certificados que emitan, así como cualquier otra información que les sea requerida, a la administración o al órgano competente en materia de autorización.

f) Disponer de procedimientos específicos para tratar las reclamaciones que presenten los clientes por sus actividades, así como contar con un archivo de todas las actuaciones que estén relacionadas.

g) Tarifar las actuaciones respetando el límite mínimo y máximo y el régimen de pago fijado para el consejo insular respectivo.

h) Registrar y conservar durante un periodo de siete años los expedientes tramitados y los certificados emitidos.

i) Permitir el acceso a las instalaciones y las oficinas a la entidad de acreditación y al personal competente del consejo insular.

j) Dar una información correcta a los ciudadanos en general, y en particular a los clientes, sobre sus funciones, así como de la prestación de los servicios como entidad privada de certificación. En concreto, las entidades informarán a las personas interesadas, de forma individualizada, sobre las siguientes cuestiones:

1.ª El régimen de intervención administrativa al que se encuentra sujeta la actuación pretendida, la tramitación que, si procede, corresponde y los plazos legales.

2.ª La documentación que aportará con carácter general, y la documentación, si procede, específica determinante para justificar pretensiones basadas en situaciones precedentes, o la documentación de que tenga que disponer para hacer la actuación urbanística pretendida.

3.ª La existencia, si es el caso, de exigencias técnicas determinantes que hagan inviable la actuación y el marco normativo aplicable.

4.ª Los precios, las tasas y los impuestos, así como la forma, el momento y la cuantía del pago.

5.ª El procedimiento para presentar quejas y reclamaciones.
6.ª El acceso electrónico, si procede, a la información sobre el estado de la tramitación de la solicitud.

k) Cualquier otra que sea impuesta por la normativa sectorial que les sea aplicable.

Artículo 158 undecies. *Suspensión de la autorización de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. La autorización de las entidades privadas de certificación urbanística se puede suspender cuando concurra alguno de los siguientes motivos:

a) Haber sido sancionada la entidad por una infracción grave o muy grave de las que prevé el artículo 158 quaterdecies de esta ley.
b) Haber sido suspendida la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

2. La suspensión de la acreditación impide a la entidad privada de certificación ejercer sus funciones durante la duración de la suspensión y comporta automáticamente la suspensión de la autorización.
3. El órgano competente en materia de urbanismo del consejo insular que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes, es el encargado de acordar, mediante una resolución motivada, la suspensión de la autorización.
Esta resolución de suspensión de la autorización se emitirá, con audiencia previa a la entidad de certificación, en el plazo de tres meses desde la firmeza en vía administrativa de la sanción o desde la suspensión de la acreditación, cuando se aprecie que su actuación puede resultar lesiva para el interés general.
4. En los supuestos de suspensión de la autorización que prevé esta ley, la persona interesada puede escoger si quiere que el ayuntamiento del municipio donde se pretende hacer la actuación siga con la tramitación de la solicitud de licencia o si lo encarga a otra entidad de certificación de su elección, y en ningún caso esta circunstancia puede suponer un incremento de los costes para la persona interesada.
5. La autorización se puede suspender por un plazo máximo de doce meses.
6. La suspensión de la autorización se inscribirá en el Registro de entidades de certificación urbanística del consejo insular competente y se publicará en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears”.
7. La suspensión de la autorización por alguna de las causas previstas no da derecho a ninguna indemnización.

Artículo 158 duodecies. *Extinción de la autorización de las entidades privadas de certificación urbanística.*

1. La autorización de las entidades privadas de certificación urbanística se extingue por las siguientes causas:

a) Por infracción muy grave o grave de las que prevé el artículo 158 quaterdecies de esta ley dos o más veces.
b) Por retirada de la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.
c) Por incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos exigidos para la acreditación.
d) Por renuncia de la entidad privada de certificación.

2. La retirada de la acreditación impide a la entidad de certificación ejercer sus funciones y comporta automáticamente la extinción de la autorización.
3. El órgano competente en materia de urbanismo del consejo insular que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes, es el encargado de acordar, mediante una resolución motivada, la extinción de la autorización.
Esta resolución de extinción de la autorización se emitirá, con audiencia previa a la entidad de certificación, en el plazo de tres meses desde la firmeza en vía administrativa de la sanción, desde la retirada de la acreditación antes citada, desde el incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos exigidos para la acreditación o desde la renuncia

presentada por la entidad privada de certificación. En este último supuesto, la renuncia queda condicionada a la finalización completa de los expedientes cuya tramitación se haya iniciado, a menos que la entidad privada de certificación justifique debidamente la imposibilidad de continuar con esta tramitación.

4. En los supuestos de extinción de la autorización previstos en esta ley, la persona interesada puede escoger si desea que el ayuntamiento del municipio donde se pretende hacer la actuación siga con la tramitación de la solicitud de licencia o si lo encarga a otra entidad de certificación de su elección, y en ningún caso esta circunstancia puede suponer un incremento de los costes para la persona interesada.

5. La extinción de la autorización se inscribirá en el Registro de entidades de certificación urbanística del consejo insular del ámbito correspondiente y se publicará en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears”.

6. La extinción de la autorización por alguna de las causas que prevé esta ley no da derecho a ninguna indemnización.

Artículo 158 terdecies. *Fijación de precios.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística fijarán anualmente los precios a percibir por el ejercicio de sus funciones.

Estos precios se comunicarán al órgano competente en materia de urbanismo del consejo insular respectivo que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes, con una antelación mínima de dos meses a la finalización del año natural anterior.

2. El órgano del consejo insular respectivo que se determine de acuerdo con las normas de organización correspondientes puede establecer un importe mínimo y máximo de los precios a que hace referencia el apartado 1 anterior, en función de los costes del servicio y de su evolución.

En este caso, estos importes y el régimen de pago se fijarán el tercer trimestre del año natural anterior a su aplicación y se publicarán en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears”.

Artículo 158 quaterdecies. *Régimen de responsabilidad de las entidades privadas de certificación urbanística e infracciones.*

1. Las entidades privadas de certificación urbanística reguladas en esta ley son responsables del contenido de las certificaciones que emiten y quedan sujetas al régimen de infracciones que dispone este artículo.

2. Son infracciones muy graves de las entidades privadas de certificación urbanística las siguientes:

a) Desarrollar actividades y funciones para las cuales no tengan autorización.

b) Obstaculizar las actuaciones de supervisión del órgano administrativo competente.

c) Llevar a cabo las actuaciones para las cuales están autorizadas mediante personal técnico no habilitado o no cualificado, en relación con los requisitos de acreditación recogidos en el artículo 158 septies de esta ley.

3. Son infracciones graves de las entidades privadas de certificación urbanística las siguientes:

a) Expedir certificados que contengan datos falsos o inexactos siempre que tengan carácter esencial o provoquen un perjuicio grave a la seguridad de las personas, de los bienes o del medio ambiente.

b) No actualizar el importe de la póliza de seguros.

c) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les sea aplicable.

4. Son infracciones leves de las entidades privadas de certificación urbanística las acciones u omisiones que contrarían lo que establece esta ley y que no se puedan calificar como graves o muy graves.

Artículo 158 quindecies. *Sanciones.*

1. La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior comporta la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 3.000 euros hasta 10.000 euros.
b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 10.001 euros hasta 30.000 euros y pueden comportar la suspensión de la autorización de la entidad de certificación o del personal técnico infractor por un periodo no inferior a seis meses.
c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 500.000 euros y pueden comportar la retirada de la autorización de la entidad de certificación con la imposibilidad de volver a solicitarla en un periodo de dos años.

2. La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A este efecto, se tendrán en cuenta, de manera conjunta o separada, los siguientes criterios:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
b) La continuidad o la persistencia en la conducta infractora.
c) La naturaleza de los perjuicios causados.
d) La reincidencia, por razón de la comisión en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando haya sido declarado así por resolución firme en vía administrativa.

3. En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor.
A este efecto, la administración, además de imponer la sanción que corresponda, exigirá, en concepto de sanción accesoria, el pago de una cantidad equivalente al valor del beneficio obtenido.
4. Las cuantías de las sanciones impuestas al amparo de este artículo se reducirán un 50 % si son abonadas en el periodo voluntario y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación. La posterior acción de impugnación implica la pérdida de la reducción mencionada.
5. La imposición de sanciones de acuerdo con esta ley se llevará a cabo mediante la instrucción del procedimiento sancionador correspondiente sujeto a lo que disponen la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas; la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público; y el Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears.
Los órganos encargados de la instrucción y la resolución son, respetando las atribuciones orgánicas establecidas en la legislación de consejos insulares, los que determinen las normas de organización correspondientes.

Artículo 158 sexdecies. *Prescripción de las infracciones y las sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones y las sanciones establecidas en los artículos anteriores es de tres años para las muy graves, de dos años para las graves y de seis meses para las leves.
2. El plazo de prescripción de las infracciones empieza a contar desde el día en que la infracción se ha cometido. En caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo empieza a correr desde que finaliza la conducta infractora.
3. La prescripción se interrumpe por la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador, y el plazo de prescripción se reinicia si el expediente sancionador se paraliza durante más de un mes por una causa no imputable al presunto responsable.
4. El plazo de prescripción de las sanciones empieza a contar desde el día siguiente del día en que es ejecutable la resolución por la cual se impone la sanción o ha transcurrido el plazo para recorrerla.

Interrumpe la prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento de ejecución, y el plazo vuelve a transcurrir si el expediente de ejecución está paralizado durante más de un mes por una causa no imputable al infractor.

CAPÍTULO IV

Parcelaciones urbanísticas

Artículo 159. *Parcelaciones urbanísticas.*

1. La parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir parcelas edificables que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Serán ilegales, a efectos urbanísticos:

a) Toda parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable contraria a lo que establezca el planeamiento de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en el artículo 160 de esta ley.

b) Toda parcelación urbanística en suelo rústico.

Artículo 160. *Indivisibilidad de las parcelas.*

1. En suelo urbano y urbanizable serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento con el fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas por el planeamiento, excepto si adquieren los lotes resultantes simultáneamente las personas propietarias de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, a menos que el exceso sobre el mínimo mencionado pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyera el correspondiente a toda la superficie o, en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción de exceso, con las excepciones indicadas en la letra anterior.

2. La indivisibilidad de las parcelas en suelo rústico se determinará por la legislación específica.

3. Los notarios y los registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas la calidad de indivisible de las que se encuentren en cualquiera de los casos expresados.

4. El otorgamiento de licencia de edificación sobre una parcela comprendida en la letra d) del apartado 1 anterior se comunicará al Registro de la Propiedad para que conste en la inscripción de la finca.

Artículo 161. *Autorización de parcelaciones.*

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente se haya aprobado el plan general cuando afecte a suelo urbano o a suelo urbanizable directamente ordenado, o sin la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable no ordenado directamente.

2. Cualquier parcelación urbanística quedará sujeta a licencia y toda reparcelación a la aprobación del correspondiente proyecto.

3. Los notarios y los registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos en los que se acredite el otorgamiento de la licencia o la aprobación del proyecto, y los primeros deberán testimoniarlo en el documento.

4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación que se hayan efectuado con infracción de las disposiciones de este artículo o de los que lo preceden.

TÍTULO VIII

La disciplina urbanística

CAPÍTULO I

La inspección urbanística

Artículo 162. *La inspección urbanística.*

1. Naturaleza y funciones de la inspección urbanística:

a) La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y a la ordenación urbanística y, en particular, a lo dispuesto en la presente ley y los reglamentos que la desarrollan.

b) Los municipios, los consejos insulares y las entidades previstas en el artículo 15.5 de esta ley desarrollarán estas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y de la colaboración interadministrativas.

c) Las funciones inspectoras se podrán ejercer de oficio o mediante denuncia de personas particulares o de otras administraciones. En todo caso, las denuncias cumplirán con los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.

2. Práctica de la inspección urbanística:

a) En el ejercicio de las funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, con carácter general, la condición de agente de la autoridad. Estará facultado para requerir y para examinar cualquier tipo de documentos relativos al instrumento de planeamiento y a su ejecución, para comprobar la adecuación de los actos en relación con la legislación y con la ordenación urbanística aplicables y para obtener la información necesaria para cumplir su cometido.

b) El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición, con el que tendrá acceso libre a los edificios, a los locales o a los terrenos donde se hagan las obras o los usos que pretendan inspeccionar, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

c) Cuando se tengan que efectuar inspecciones que impliquen entrar en domicilios y en otros lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de la persona titular, si este no consta de forma expresa, se obtendrá previamente la autorización del juzgado contencioso administrativo correspondiente. No tendrán la consideración de domicilio los locales, los almacenes, las edificaciones y las construcciones no destinadas a morada humana, ni las viviendas inacabadas, cuando resulte acreditado en el expediente que no se encuentran ocupadas de forma efectiva y permanente. El consentimiento se podrá pedir mediante un requerimiento dirigido a la persona que conste como titular, que, si no se contesta dentro del plazo conferido por la administración actuante, se entenderá denegado tácitamente.

d) Excepto en los casos del apartado anterior, la administración actuante podrá requerir la comparecencia de la persona propietaria en el lugar de las obras para que facilite el acceso para efectuar la inspección. A estos efectos, la administración se pondrá en contacto con la propiedad, por cualquier medio admitido en derecho, para que comunique la fecha y la hora para la visita del personal inspector, que será dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de recepción del requerimiento. La falta de respuesta dentro del plazo indicado de 15 días o la negativa sin causa justificada se considerará obstaculización de la potestad inspectora, con las consecuencias sancionadoras previstas en esta ley, y así se advertirá a la persona propietaria en el requerimiento que se le haga.

e) Las actas de la inspección levantadas por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística tendrán presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contengan, excepto prueba en contrario.

f) Los hechos que figuren en las actas de inspección darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente.

3. Obligaciones ante la inspección urbanística:

a) Tanto las administraciones públicas como los particulares estarán obligados a colaborar con los inspectores urbanísticos y a facilitarles el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones, el examen de toda la documentación relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística, así como la obtención de copias o reproducciones de esta.

b) Cuando se trate de personal al servicio de las administraciones públicas, la negativa no fundamentada a facilitar la información que el personal inspector solicite, especialmente la relativa al contenido y a los antecedentes de los actos administrativos pertinentes, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, sin perjuicio de las medidas disciplinarias procedentes.

c) La administración actuante podrá requerir la comparecencia de las personas presuntamente responsables de una infracción en sus oficinas y citarlas con una antelación mínima de 10 días hábiles, a los efectos de facilitar la práctica de la potestad inspectora, aportar documentos o la información que proceda. En la citación se hará constar expresamente el lugar, la fecha, la hora y el objeto de la comparecencia, y se indicará a la persona destinataria que la incomparecencia sin causa justificada tendrá la consideración de obstaculización de la potestad inspectora, con las consecuencias sancionadoras previstas en la presente ley.

CAPÍTULO II

Las infracciones urbanísticas

Sección 1.ª Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias

Artículo 163. *Concepto, clases y consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones o las omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta ley.

2. Clases de infracciones:

a) Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

b) Se considerarán infracciones leves:

i. Prestar, distribuir, comercializar o suministrar servicios por las correspondientes empresas de forma provisional, sin exigir la acreditación de la licencia urbanística correspondiente, cuando proceda o cuando haya transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional.

ii. No someter el edificio a la inspección técnica o a la evaluación de edificios prevista en el artículo 125 de la presente ley, cuando esté obligado por la normativa vigente.

iii. Todas las que en el siguiente apartado sean expresamente exceptuadas de su clasificación como graves.

iv. Incumplir el deber de información y publicidad establecido en el artículo 157 de la presente ley.

c) Se considerarán infracciones graves:

i. Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que

sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

ii. Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística.

iii. Incumplir, a la hora de ejecutar los instrumentos de planeamiento, deberes y obligaciones impuestos por esta ley o por los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución, a menos que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la administración; en este caso tendrán la condición de leves.

iv. Obstaculizar el ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refiere el artículo 162 de la presente ley.

v. Continuar con la prestación, distribución, comercialización o suministro provisional de los servicios por parte de las correspondientes empresas cuando se haya adoptado la medida de suspensión cautelar de estos servicios, así como contratar de manera definitiva los servicios con infracción de lo dispuesto en el artículo 158 de la presente ley.

vi. Las acciones u omisiones descritas en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 164 de la presente ley.

d) Se considerarán infracciones muy graves:

i. Hacer parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico.

ii. Llevar a cabo actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento necesario para su legitimación.

iii. Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

– Suelo rústico protegido.

– Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y otras reservas para dotaciones.

– Bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados.

3. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas:

a) Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta ley implicará adoptar las siguientes medidas:

i. Las necesarias para restablecer la legalidad urbanística o la realidad física.

ii. Las que procedan por la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penales.

iii. Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de las personas responsables.

b) En cualquier caso, cuando no sea posible la legalización, se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

c) Las medidas para restablecer la legalidad urbanística o la realidad física tendrán carácter real y afectarán plenamente también a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de estas medidas o que sean titulares de otros derechos reales.

d) Las medidas previstas en la letra a).i y a).iii no tendrán carácter sancionador y podrán adoptarse en el mismo expediente o en otro complementario, conforme a lo dispuesto en el artículo 164 de la presente ley.

Sección 2.ª Personas responsables

Artículo 164. *Personas responsables.*

Serán responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general:

1. En los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la persona propietaria del suelo tiene conocimiento de las obras que constituyen infracción urbanística cuando por cualquier acto, incluida la simple tolerancia, haya cedido su uso a la persona responsable directa de la infracción.

b) Las personas titulares o miembros de los órganos administrativos y el personal funcionario público que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a producir la infracción o hayan obstaculizado la inspección.

2. En los actos a que se refiere el apartado anterior ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

a) La persona titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción; los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de las licencias o de las aprobaciones en condiciones idénticas, y el secretario o la secretaria que en el informe no haya advertido de la omisión de alguno de los informes técnicos y jurídicos preceptivos, así como el personal funcionario facultativo que haya informado favorablemente las licencias o las aprobaciones.

b) Las personas mencionadas en el apartado 1 anterior en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

3. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades y los cargos públicos que, con dolo, culpa o negligencia grave:

a) Dejen caducar los procedimientos de restablecimiento y/o los procedimientos sancionadores de forma masiva y continuada.

b) Dejen prescribir las infracciones urbanísticas de forma masiva y continuada.

c) Dejen prescribir las sanciones impuestas de forma masiva y continuada.

d) No ejecuten subsidiariamente, dentro del plazo máximo establecido, las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes de forma masiva y continuada.

4. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos que sean competentes para dotar a la administración de los medios humanos y materiales suficientes para impedir la caducidad masiva y continuada de los procedimientos sancionadores y/o de restablecimiento y la prescripción masiva y continuada de las infracciones urbanísticas, las sanciones impuestas y las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes, y no adopten las medidas necesarias para dotar a la administración de los medios suficientes después de haber sido advertidos de su insuficiencia por el personal responsable de la instrucción o tramitación de los expedientes.

5. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos competentes para resolver que dejen de sancionar una infracción urbanística o dejen de ordenar el restablecimiento cuando la persona instructora del procedimiento les eleve una propuesta de resolución en este sentido, o revoquen discrecionalmente y sin fundamento jurídico una resolución sancionadora o de restablecimiento.

6. En el supuesto del apartado anterior, la sanción que se impondrá a la persona responsable será la que corresponderá a la sanción no impuesta o revocada; en caso de que la resolución no adoptada o revocada sea de restablecimiento, la sanción será de cuantía equivalente al coste previsto para su restablecimiento. En los supuestos de los apartados 3 y 4 de este artículo, la sanción que corresponda a cada una de las personas responsables será la multa de mayor cuantía que hubiera correspondido imponer en los procedimientos sancionadores que se hayan dejado caducar o en las infracciones, sanciones u órdenes de restablecimiento firmes que no se hayan ejecutado. Todo ello con independencia de las responsabilidades penales que estos hechos puedan generar.

7. En los casos de prestación, distribución, comercialización o suministro de servicios que se tipifican como infracción urbanística en los artículos 163.2.b).i y 163.2.c).v de esta ley, serán responsables las empresas prestadoras, distribuidoras, comercializadoras o suministradoras.

8. Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceras personas que correspondan.

Sin embargo, no se podrá imponer sanción a las administraciones públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen para ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

De la obligación de pago de las multas y del beneficio ilícito obtenido impuesto a las personas jurídicas en virtud de lo establecido en la presente ley serán responsables subsidiarias las personas o las entidades en las que concurra alguna de las circunstancias previstas en las letras a), b), c), g) y h) del artículo 43.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

El régimen jurídico aplicable a la exigencia de la responsabilidad subsidiaria será el mismo previsto en la Ley 58/2003, ya citada, y la normativa reglamentaria de desarrollo.

9. También podrán sancionarse las entidades y uniones sin personalidad jurídica, como comunidades de bienes o herencias yacentes, cuando la infracción consista en la transgresión de deberes o de prohibiciones, cuyo cumplimiento les corresponda, y serán responsables solidarios del pago de la multa que, en su caso, se pueda imponer a los partícipes o cotitulares de estas entidades, en proporción a sus respectivas participaciones.

Artículo 165. *Muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones.*

1. La muerte de la persona física extinguirá su responsabilidad por las infracciones previstas en esta ley, sin perjuicio de que la administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y que, en su caso, exija a las personas herederas o a las personas que se hayan beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de la comisión.

2. Si la persona jurídica autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autoras las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, hayan determinado con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable cuando ya se haya impuesto la sanción:

a) Si se tratara de una persona jurídica a la que la ley limita la responsabilidad patrimonial de los socios, partícipes o cotitulares, estos quedarán obligados solidariamente, hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les adjudique, del pago de la multa y, en su caso, del coste del restablecimiento de la realidad física alterada.

b) Si se tratara de una persona jurídica a la que la ley no limita la responsabilidad patrimonial de los socios, partícipes o cotitulares, estos quedarán obligados solidariamente al pago íntegro de la multa y, en su caso, del coste del restablecimiento de la realidad física alterada.

4. Si la autora de una infracción fuera una entidad sin personalidad jurídica y se extinguiera, ya sea antes o después de la imposición de la sanción, el pago de la multa y, en su caso, el coste del restablecimiento de la realidad física alterada se transmitirá a los partícipes o cotitulares de estas entidades, que responderán de forma solidaria.

Sección 3.ª Competencias

Artículo 166. *Competencias municipales y supramunicipales.*

1. Los ayuntamientos ejercerán las competencias propias en materia de disciplina urbanística en los términos que determinan la legislación de régimen local y la presente ley.

Las competencias comprenderán todas las facultades de naturaleza local que esta ley no atribuya expresamente a otros organismos.

2. Los consejos insulares y las entidades previstas en el artículo 15.5 de esta ley no ostentarán ninguna competencia en materia de disciplina urbanística en suelo urbano y urbanizable. Todas las competencias que se mencionan en los siguientes apartados de este artículo se considerarán aplicables únicamente en suelo rústico y podrán ser ejercidas tanto por los consejos insulares de forma directa como por las entidades previstas en el artículo 15.5 de la presente ley.

3. Los consejos insulares ostentarán todas las competencias en materia de disciplina urbanística en el suelo rústico protegido de los apartados a) (AANP), b) (ANEI), c) (ARIP) y e).1 (APT costera) del artículo 19.1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias. En concreto, ostentarán las siguientes competencias sobre los mencionados terrenos:

a) La inspección urbanística, en los términos del artículo 162 de esta ley.

b) Las necesarias para restablecer la legalidad urbanística o la realidad física. Sin embargo, los municipios también podrán ejecutar la medida cautelar de suspensión regulada en el artículo 187 de la presente ley.

c) Las que procedan para exigir la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o para instar a la responsabilidad penal.

d) Las pertinentes para resarcir de los daños y para indemnizar los perjuicios a cargo de las personas responsables.

e) Requerir a los ayuntamientos la revisión de oficio de las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, como también cualquier otro acto administrativo previsto en esta ley, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna infracción urbanística grave o muy grave.

f) Impugnar ante la jurisdicción contenciosa administrativa las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, como también cualquier otro acto administrativo previsto en esta ley, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna infracción urbanística grave o muy grave.

g) Cuando las licencias urbanísticas constituyan o legitimen de manera manifiesta alguna infracción urbanística grave o muy grave, el consejo insular requerirá la revisión de oficio al ayuntamiento o interpondrá un recurso contencioso administrativo. En la resolución o el acuerdo de requerimiento de revisión de oficio o de interposición del recurso, o en cualquier momento posterior, el consejo insular podrá requerir al ayuntamiento para que, dentro del plazo de un mes, adopte la medida provisional de suspensión de la eficacia de la licencia y, consecuentemente, la paralización inmediata de los actos que todavía se ejecuten a su amparo. Si el ayuntamiento no adoptara la medida provisional dentro de este plazo, el consejo insular estará habilitado para hacerlo, con la orden de paralización consecuente más todas las medidas para ejecutarla previstas en el artículo 187.6 de esta ley. En caso de que se adopte, la medida cautelar se mantendrá hasta que adquiera firmeza la sentencia dictada en el proceso contencioso administrativo de impugnación del acto, a menos que la suspensión se levante con anterioridad por la autoridad judicial competente. Sin embargo, instruirá y resolverá el procedimiento de revisión de oficio del acto el municipio afectado.

h) El resto de facultades necesarias para ejercer la disciplina urbanística en esta clase de suelo.

4. En las categorías de suelo rústico no mencionadas en el apartado anterior, los consejos insulares se subrogarán en las competencias municipales de acuerdo con las siguientes reglas:

a) En las actuaciones llevadas a cabo sin el título legitimador legalmente exigible de las cuales ha tenido conocimiento mediante inspección hecha de oficio o en virtud de denuncia, el consejo insular correspondiendo tiene que adoptar las medidas cautelares de suspensión que se prevén en el artículo 187 de esta ley, y lo tiene que poner inmediatamente en conocimiento del ayuntamiento, que se tiene que abstener de ejercer esta competencia, y lo tiene que requerir asimismo porque inicie el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada.

b) El consejo insular, transcurrido sin efecto el plazo de un mes desde la formulación del requerimiento al ayuntamiento para que inicie el procedimiento de restablecimiento, o constatado el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de restablecimiento ya incoado, iniciará este procedimiento. Todo ello sin perjuicio de la competencia municipal para legalizar los actos y los usos, en su caso.

c) En los supuestos del apartado anterior, una vez que el consejo insular haya iniciado el procedimiento de restablecimiento, se producirá la pérdida de competencia por parte del ayuntamiento, el cual, cuando reciba la notificación del acto correspondiente, archivará las actuaciones que haya podido iniciar. Esta circunstancia afectará tanto a la competencia para iniciar y resolver el procedimiento de restablecimiento como a la competencia para iniciar y resolver el procedimiento sancionador.

d) El transcurso del plazo de un mes mencionado en el apartado b) anterior sin que se atienda el requerimiento correspondiente dará lugar, además, a todas las responsabilidades civiles, administrativas y penales que se deriven legalmente.

e) De conformidad con el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, las actuaciones que desarrolle el consejo insular en sustitución del ayuntamiento irán a cargo de este. A tal efecto, el ayuntamiento liquidará la tasa correspondiente ante el consejo insular en el momento en que se inicie la actividad sustitutoria. Los ingresos así derivados quedarán afectados a la financiación de los gastos recogidos en el artículo 178.3 de la presente ley.

5. En cualquier categoría de suelo rústico, los consejos insulares, podrán, previo requerimiento al ayuntamiento para que ejerza su competencia en el plazo de un mes, subrogarse en las siguientes competencias municipales:

a) Una vez que sean firmes las órdenes de restablecimiento de la realidad física alterada dictadas por los ayuntamientos, imponer las multas previstas en el artículo 194 de esta ley y ejecutar subsidiariamente las órdenes.

b) En la situación de fuera de ordenación del artículo 129.2.b) de esta ley, cuando se trate de edificaciones o construcciones que se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987: requerir a las empresas prestamistas, distribuidoras, comercializadoras o suministradoras el cese en la prestación, distribución, comercialización o suministro de los servicios de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar, habiendo constatado previamente que la edificación mencionada no dispone de la cédula de habitabilidad preceptiva en vigor o de la licencia de ocupación o de primera utilización, o del certificado de no necesidad, si procede.

c) En los supuestos de los apartados a) y b) anteriores, una vez que el consejo insular se haya subrogado en la competencia municipal y haya iniciado las correspondientes actuaciones, se producirá la pérdida de competencia por parte del ayuntamiento, el cual, cuando reciba la notificación del correspondiente acto, archivará las actuaciones que haya podido iniciar. El transcurso del plazo de un mes sin que se atienda el requerimiento correspondiente dará lugar, además, a todas las responsabilidades civiles, administrativas y penales que se deriven legalmente. De conformidad con el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, las actuaciones que desarrolle el consejo insular en sustitución del ayuntamiento irán a cargo de este. A tal efecto, el ayuntamiento liquidará la tasa correspondiente ante el consejo insular en el momento en que se inicie la actividad sustitutoria. Los ingresos así derivados quedarán afectados a la financiación de los gastos recogidos en el artículo 178.3 de la presente ley.

6. A pesar de lo establecido en los apartados anteriores de este artículo, la competencia para sancionar las infracciones de los artículos 170.3 y 174 de esta ley, relativas a la conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones y al incumplimiento de los deberes de inspección o evaluación de los edificios, será exclusivamente municipal, con independencia de la clase de suelo donde se cometan estas infracciones.

CAPÍTULO III

Sanciones por infracción urbanística

Sección 1.ª Clases de sanciones

Artículo 167. *Obras y usos.*

1. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100 % del valor de las obras.

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, equipamientos, infraestructuras y otras reservas para dotaciones se sancionará con multa del 150 al 300 % del valor de las obras.

2. La realización de las obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo rústico no protegido sin el título administrativo habilitante se sancionará con multa del 100 al 250 % del valor de las obras.

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo rústico protegido sin el título administrativo habilitante se sancionará con multa del 250 al 300 % del valor de las obras.

3. El uso de una edificación, construcción o instalación sin disponer del título urbanístico preceptivo que habilite su uso se sancionará con multa del 25 al 50 % del valor de la edificación, de la construcción o de la instalación si el uso está permitido por la normativa urbanística y territorial vigente en la fecha de inicio del procedimiento de restablecimiento; y del 50 al 100 % del valor de la edificación, de la construcción o de la instalación si el uso no está permitido o es un uso condicionado de acuerdo con la normativa urbanística y territorial vigente en la fecha de inicio del procedimiento de restablecimiento. Esta sanción será independiente de la prevista en los dos apartados anteriores, dado que se trata de infracciones urbanísticas distintas.

4. El cambio de uso de una construcción, edificación o instalación sin disponer del título urbanístico preceptivo que habilite el cambio de uso, y con independencia de que se ejecuten o no obras para alcanzar este cambio, se sancionará con la multa de superior cuantía entre las dos siguientes:

a) La que corresponda según los apartados 1 y 2 de este artículo, lo que supondrá tener en cuenta únicamente el valor de las obras ejecutadas para alcanzar el cambio de uso y si el nuevo uso alcanzado está admitido, condicionado o prohibido de acuerdo con la normativa urbanística o territorial.

b) Multa del 25 al 50 % del valor de la edificación, de la construcción o de la instalación si el uso está permitido por la normativa urbanística y territorial vigente en la fecha de inicio del procedimiento de restablecimiento; y del 50 al 100 % del valor de la edificación, de la construcción o de la instalación si el uso no está permitido o es un uso condicionado de acuerdo con la normativa urbanística y territorial vigente en la fecha de inicio del procedimiento de restablecimiento.

5. Cuando la comisión de las infracciones previstas en los apartados 1, 2 y 4 de este artículo suponga también la comisión de alguna de las infracciones previstas en el artículo siguiente, se aplicará únicamente la sanción de mayor cuantía.

Artículo 168. *Actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico y en materia de medio ambiente.*

1. Actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico:

a) El derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 de esta ley, se sancionarán con una multa del 200 al 300 % del valor de lo destruido o alterado.

b) Cualquier otra vulneración del régimen de usos y obras de los bienes o espacios mencionados en el apartado 1 anterior se sancionará con una multa del 100 al 150 % del valor de lo construido o alterado.

c) Las sanciones procedentes de acuerdo con los dos apartados anteriores serán independientes y compatibles con las que puedan corresponder por aplicación del régimen sancionador de la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, dado que se trata de la protección de bienes jurídicos distintos. Sin embargo, si las actuaciones de los apartados anteriores no implicaran ninguna obra ni ningún cambio de uso, únicamente se sancionarán aplicando la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico-artístico, dado que no se habrá vulnerado ninguna norma de carácter urbanístico.

2. Actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de medio ambiente:

a) La realización de obras de construcción, edificación o instalación que afecten a espacios o bienes objeto de protección por cualquier instrumento normativo en materia de medio ambiente, se sancionarán con una multa del 200 al 300 % del valor de la obra ejecutada.

b) La tala, la quema, el derribo o la eliminación con agentes químicos de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados protegidos por los instrumentos de planeamiento, se sancionará con una multa del 100 al 150 % de su valor.

c) Las sanciones que procedan de acuerdo con los dos apartados anteriores serán independientes y compatibles con las que puedan corresponder por aplicación del régimen sancionador de la normativa medioambiental, dado que se trata de la protección de bienes jurídicos distintos.

Artículo 169. *Parcelaciones, segregaciones, divisiones y agrupaciones.*

1. Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística se sancionarán con multa del 10 al 30 % del valor en venta de los terrenos afectados.

2. La división o agrupación de locales o viviendas sin el correspondiente título urbanístico habilitante se sancionará con multa del 150 % del aumento del valor obtenido con la operación.

3. Parcelaciones y segregaciones en suelo rústico:

a) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen de suelo rústico se sancionarán con una multa del 40 al 80 % del valor de los terrenos afectados, valor que no podrá ser nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las correspondientes parcelas.

b) Las segregaciones sobre terrenos que tengan dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento se sancionarán con multa del 20 al 40 % del valor de los terrenos afectados.

c) Se sancionarán con multa del 50 % del valor de la construcción las obras de cierre de parcelas en suelo rústico cuando provengan de una división o segregación que se haya efectuado en contra de lo que disponga la legislación agraria o forestal sobre unidades mínimas de cultivo o del planeamiento urbanístico.

Artículo 170. *Desarrollo de instrumentos de gestión y ejecución.*

1. El incumplimiento de las obligaciones y los deberes para la ejecución del planeamiento derivados de los instrumentos de gestión y de ejecución correspondientes se sancionará con una multa de 600 a 60.000 euros. La cuantía de la multa se determinará teniendo en cuenta el valor de las obligaciones que se hayan incumplido.

2. La realización de obras de vialidad, infraestructuras, servicios y otras de urbanización que se ejecuten en cualquier clase de suelo contraviniendo las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, se sancionarán con multa del 100 al 250 % del valor de las obras ejecutadas.

3. El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, como también las de

conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural, se sancionará con una multa de 600 a 60.000 euros. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono producido por el incumplimiento de los elementos de la urbanización, de las dotaciones y de los servicios públicos correspondientes y, en su caso, de las construcciones y las edificaciones.

Artículo 171. *Otras actuaciones sobre el suelo.*

La extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales en cualquier clase de suelo no se considerarán infracciones urbanísticas y, por lo tanto, serán actos que sólo podrían ser sancionados por la administración competente si implicaran infracciones de normas sectoriales.

Artículo 172. *Información en las obras y obstaculización a la tarea inspectora.*

1. El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 157 de la presente ley se sancionará con una multa de 100 euros, con independencia de la posibilidad de paralización inmediata de las obras si se diera el supuesto del artículo 187 de esta ley.
2. La infracción descrita en el artículo 162 de la presente ley se sancionará con una multa de 3.000 a 6.000 euros.

Artículo 173. *Prestación, comercialización o suministro de servicios.*

1. La infracción descrita en el artículo 163.2.b).i se sancionará con una multa de 600 a 3.000 euros, sin perjuicio de la aplicación de la cláusula de exclusión de beneficio económico prevista en esta ley.
2. La infracción descrita en el artículo 163.2.c).v se sancionará con una multa de 10.000 a 15.000 euros, sin perjuicio de la aplicación de la cláusula de exclusión de beneficio económico prevista en esta ley.

Artículo 174. *Inspección técnica o evaluación de edificios.*

La infracción descrita en el artículo 163.2.b).ii se sancionará con una multa de 600 a 3.000 euros.

Artículo 175. *Sanciones accesorias.*

1. La comisión de infracciones urbanísticas muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando sea necesario, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Prohibición de contratar obras con la correspondiente administración pública.
b) Inhabilitación de la persona para ser beneficiaria de subvenciones, de incentivos fiscales y de cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta ley, necesiten de licencias, aprobaciones, autorizaciones u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo del cual se haya cometido la infracción.
c) Prohibición del ejercicio del derecho de iniciativa para atribución de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanística y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o en alternativas formuladas por terceras personas propietarias.

2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior se podrán imponer por un máximo de dos años. Sin embargo, estas sanciones accesorias quedarán sin efecto si, antes de que transcurran los plazos que se prevén, las personas infractoras reponen voluntariamente la realidad física alterada o acceden a la legalización de la construcción o el uso.

Sección 2.ª Determinación y destino de las multas

Artículo 176. *Reducción e importe mínimo de las sanciones.*

1. Si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50 % si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40 %, si esta legalización se ha

solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

2. El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60 %; y un 50 %, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

3. No obstante los apartados 1 y 2 de este artículo, cualquier sanción por infracción urbanística tiene que tener un importe mínimo de 600 euros para cada una de las personas responsables o corresponsables, con independencia de que pueda ser objeto o no de alguna de las reducciones reguladas en este artículo o en el artículo 202 de esta ley.

Artículo 177. *Valoración de las obras.*

1. Cuando la sanción que corresponda a una infracción urbanística suponga un porcentaje de la valoración de las obras, de los edificios o de las instalaciones, esta deberá tener en cuenta el valor de las actuaciones efectivamente ejecutadas, calculado según el valor en venta del inmueble en relación con otros de similares características y emplazamiento.

2. Si no fuera posible la mencionada comparación, la valoración se hará de acuerdo con el coste de ejecución material de la edificación, acreditado documentalmente por la persona infractora o bien calculado aplicando las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada, o mediante otra metodología contrastada.

3. No se incluirán en la valoración de las obras los conceptos referidos a beneficio industrial, a gastos generales, a tributos y a honorarios profesionales.

4. En cualquier caso, la administración fijará la valoración con un informe técnico previo y dará audiencia a la persona interesada al inicio del procedimiento sancionador.

Artículo 178. *Destino de las multas.*

1. El importe de la multa corresponderá al respectivo municipio, excepto cuando el consejo insular o alguna de las entidades previstas en el artículo 15.5 de esta ley haya iniciado y resuelto el procedimiento sancionador, en cuyo caso se aplicará lo previsto en el apartado 4 de este artículo.

2. Los importes en concepto de sanciones y de multas coercitivas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa, se destinarán a cualquiera de las finalidades que esta ley prevé para los ingresos y recursos derivados de la gestión del patrimonio público de suelo.

3. El coste de la actividad administrativa, a efectos del apartado anterior, se determinará en cada administración mediante el correspondiente informe técnico-económico sobre la financiación de los servicios implicados que, en todo caso, cubrirá los siguientes gastos:

a) Todos los correspondientes a personal directamente destinado a tareas de protección de la legalidad urbanística.

b) Los causados por el mantenimiento de los medios necesarios para la actividad de inspección urbanística.

c) Los derivados de la ejecución de resoluciones judiciales en materia de disciplina urbanística, incluidas las responsabilidades patrimoniales que se deriven.

d) Los derivados de la ejecución subsidiaria de las órdenes de restablecimiento que se prevean realizar en cada ejercicio, a menos que también se prevea girar a la persona o personas responsables una liquidación provisional previa por el importe del coste de ejecución previsto.

e) Los originados por las inscripciones registrales que legalmente se tengan que practicar, incluidos los de solicitudes de notas simples que hagan falta para conseguirlas.

4. Cuando las sanciones y multas coercitivas sean impuestas por los consejos insulares o por las entidades previstas en el artículo 15.5 de la presente ley, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Las cuantías de las sanciones y multas coercitivas impuestas en ejercicio de las competencias de los apartados 3, 4 y 5 del artículo 166 de la presente ley, o en virtud de la delegación de competencias prevista en el artículo 15.5 corresponden a los consejos insulares o a las entidades del artículo 15.5 de esta ley.

b) Los importes recaudados por sanciones y multas coercitivas impuestas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de acuerdo con el apartado 3 de este artículo, se repartirán entre los municipios de la siguiente manera:

i. Los importes recaudados en el ejercicio de las competencias de los apartados 3, 4 y 5 del artículo 166 de la presente ley se repartirán entre los municipios de cada isla en proporción a las sanciones y multas impuestas en el territorio de cada municipio durante el ejercicio o ejercicios presupuestarios correspondientes.

ii. Los importes recaudados en el ejercicio de las competencias delegadas se repartirán únicamente entre los municipios delegantes en proporción a las sanciones y multas impuestas en el territorio de cada municipio delegante durante el ejercicio o los ejercicios correspondientes.

c) Los municipios destinarán estos importes a cualquiera de las finalidades que esta ley prevé para los ingresos y recursos derivados de la gestión del patrimonio público de suelo.

d) Los importes ingresados por aplicación de la tasa prevista en los artículos 166.4.e) y 166.5.c) de esta ley, así como las aportaciones presupuestarias que los consejos insulares puedan destinar al sostén de la actividad administrativa en materia de disciplina urbanística, quedarán afectados a la financiación de los gastos recogidos en el apartado 3 de este artículo.

e) Cuando las sanciones y multas coercitivas sean impuestas por las entidades previstas en el artículo 15.5 de la presente ley, los excedentes o el superávit presupuestario que estas entidades puedan generar no se destinarán ni total ni parcialmente a la reducción del endeudamiento de la administración matriz, sino que se destinarán a los municipios de acuerdo con las reglas de este apartado 4.

f) Los reglamentos que desarrollen esta ley o los estatutos de las entidades previstas en su artículo 15.5 podrán desarrollar y completar las reglas anteriores. En especial, podrán prever, como excepción a lo previsto en el apartado 4.b) de este artículo, que los importes de las sanciones y multas coercitivas impuestas en ejercicio de las competencias subrogadas de los apartados 4 y 5 del artículo 166 de la presente ley, una vez descontado el coste de la actividad administrativa, se destinen de forma total o parcial únicamente a los municipios que han delegado sus competencias en materia de disciplina urbanística, de acuerdo con los criterios que se recojan.

Sección 3.ª Reglas para la exigencia de responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones

Artículo 179. *Anulación del acto o actos administrativos legitimadores como presupuesto de la exigencia de responsabilidad.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 147 de la presente ley, cuando los actos constitutivos de infracción se realicen al amparo de la aprobación o licencia preceptivas o, en su caso, en virtud de una orden de ejecución y de acuerdo con las respectivas condiciones, no se podrá imponer una sanción administrativa mientras no se anule el título administrativo que en cada caso los ampare, y siempre que concurra dolo, culpa o negligencia grave de las personas interesadas.

2. Cuando la anulación sea consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento o de gestión que ejecutaran o aplicaran, no habrá lugar a la imposición de ninguna sanción a las personas que hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, excepto a las que hayan promovido el instrumento anulado en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

Artículo 180. *Compatibilidad y carácter independiente de las multas.*

1. Las multas por la comisión de infracciones se impondrán con independencia de las otras medidas previstas en la presente ley.
2. Las multas que se impongan a las diferentes personas responsables de una misma infracción urbanística tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 181. *Infracciones concurrentes y continuadas.*

1. Se impondrán a la persona responsable de dos o más infracciones tipificadas en esta ley las sanciones correspondientes a cada una de ellas.
2. Las sanciones previstas en la presente ley no impedirán imponer las previstas en otras leyes por infracciones concurrentes, a menos que estas leyes dispongan otra cosa.
3. No será de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo a quien, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión, realice una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo precepto o preceptos de igual o similar naturaleza de esta ley. Estos casos se sancionarán como infracción continuada, con la sanción prevista para la infracción más grave, que se impondrá en su mitad superior.
4. También procederá imponer una única sanción, a pesar de la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes, cuando un solo hecho constituya dos o más infracciones, cuando una haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de las otras. En estos casos se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave en su mitad superior, sin que pueda exceder a la que represente la suma de las que correspondería aplicar si las infracciones se sancionaran por separado. Cuando, en aplicación de este criterio, la sanción superara este límite, las infracciones se sancionarían por separado.

Artículo 182. *Exclusión de beneficio económico.*

1. En ningún caso las infracciones urbanísticas podrán reportar a sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma de la multa y del coste de la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción dé una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el importe de este.
2. En los casos en que el restablecimiento del orden infringido no exija actuación material, ni haya terceras personas perjudicadas, la multa no podrá ser inferior al beneficio obtenido.
3. En las parcelaciones urbanísticas ilegales el importe de la multa, cuando sea inferior al 15 % del beneficio obtenido, se incrementará hasta llegar a este importe. En ningún caso podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las correspondientes parcelas.

Artículo 183. *Graduación de las sanciones.*

1. Cuando en el procedimiento haya alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos siguientes artículos, la multa se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose esta en función de la ponderación de la incidencia de estas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán, según los casos, cuando concurra alguna o algunas de las circunstancias mixtas establecidas en el artículo 184 de esta ley.
2. Si no concurriera ninguna circunstancia agravante ni atenuante, la multa se impondrá necesariamente en el grado medio de la escala correspondiente.

Artículo 184. *Circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.*

1. Serán circunstancias agravantes:

a) Prevalecerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público, a menos que el hecho constitutivo de la misma haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) Cometer la infracción por persona a quien se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves de las establecidas en la presente ley en los últimos ocho años.

c) Ejecutar obras en edificios, construcciones o instalaciones respecto de las cuales se haya dictado una orden de restablecimiento de la realidad física alterada todavía no materializada, con conocimiento de esta circunstancia.

d) Transmitir a terceros, una vez iniciado el procedimiento, la propiedad de los bienes inmuebles afectados por la presunta infracción sin advertirles expresamente de su situación.

e) Iniciar los actos sin orden escrita del personal técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de este.

f) No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

g) Obstaculizar la potestad inspectora de la administración, impidiendo o dificultando el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones de los inspectores, coaccionándolos, denegándoles información o documentación, o en los casos de los artículos 162.2.d) y 162.3.c) de la presente ley.

2. Serán circunstancias atenuantes:

a) No tener intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras.

c) Paralizar las obras o cesar la actividad o el uso, de manera voluntaria, antes de que la administración adopte la medida cautelar de suspensión.

3. Serán circunstancias que, según cada caso concreto, atenúen o agraven la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de observancia obligatoria por razón del oficio, de la profesión o de la actividad habitual.

b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la comisión de esta sin considerar el posible beneficio económico.

CAPÍTULO IV

Las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística

Artículo 185. *Suspensión y revisión de licencias y de órdenes de ejecución.*

1. El órgano competente, de oficio o a solicitud de cualquier persona, así como a instancia de los consejos insulares o de las entidades del artículo 15.5 de esta ley, dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística o la orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que todavía se ejecuten a su amparo, cuando el contenido de estos actos administrativos constituya o legitime de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la presente ley. Esta medida cautelar se adoptará al iniciarse el procedimiento de revisión de oficio del acto administrativo o, fuera de este caso, mediante una resolución motivada que aprecie el carácter manifiesto, y grave o muy grave, de la infracción.

2. Las actuaciones a que se refiere este artículo serán independientes de las de carácter sancionador.

3. La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias comportará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o de primera utilización, y la suspensión de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, se hayan contratado con las empresas suministradoras, a las que se dará traslado de este acuerdo.

4. Los consejos insulares y las entidades previstas en el artículo 15.5 de esta Ley, cuando el acto que constituya o legitime de manera manifiesta una infracción urbanística grave o muy grave se haya otorgado en terrenos ubicados en las clases de suelo rústico

protegido que sean de competencia disciplinaria directa de los consejos insulares de acuerdo con lo previsto en el artículo 166.3 de esta ley, requerirán la revisión de oficio al ayuntamiento o interpondrán un recurso contencioso administrativo, conforme a lo establecido en la letra g) del mismo artículo y con la facultad de adoptar las medidas cautelares previstas en el mismo.

5. Sin perjuicio de lo que disponen los apartados anteriores, el órgano municipal competente revisará las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, como también cualquier otro acto administrativo previsto en la presente ley, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves que se definen, de conformidad con lo que se establece en la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Los procedimientos de revisión o de declaración de lesividad serán independientes de los de carácter sancionador.

CAPÍTULO V

Procedimientos en materia de disciplina urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 186. *Relación entre los procedimientos.*

1. Toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

a) El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.

b) El procedimiento sancionador.

2. Para la tramitación de estos dos procedimientos, la administración competente podrá:

a) Instruir y resolver conjunta y simultáneamente, con la posibilidad de agrupar los siguientes actos administrativos:

i. Una única resolución de inicio que incluya la iniciación del procedimiento de restablecimiento y la del procedimiento sancionador.

ii. Una única propuesta de resolución que incluya la propuesta de restablecimiento y la propuesta de sanción.

iii. Una única resolución final que incluya la resolución del procedimiento de restablecimiento y la resolución del procedimiento sancionador.

b) Iniciar en primer lugar el procedimiento de restablecimiento y con posterioridad el procedimiento sancionador.

Sección 2.ª El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas

Artículo 187. *Medida cautelar de suspensión.*

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento, y se preservará la proporcionalidad debida entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción.

2. Se actuará de la misma manera:

a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.

b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.

c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.

d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.

e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

3. Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso. En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos.

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

4. La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

5. Cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

6. El incumplimiento de la orden de suspensión tendrá las siguientes consecuencias:

a) Cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos, y los gastos que resulten correrán a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto.

b) El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.

c) Se comunicará el incumplimiento, en su caso, al ministerio fiscal, a efectos de exigir la responsabilidad que corresponda.

Artículo 188. *Inicio del procedimiento de restablecimiento.*

1. Una vez adoptada la medida cautelar de suspensión, o simultáneamente a esta, la administración competente incoará el procedimiento de restablecimiento. En los casos del artículo 187.2.c) y d) de esta ley, se seguirán los procedimientos previstos respectivamente.

2. El acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.

b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.

c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.

f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.

g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

3. El acto administrativo que incoe el procedimiento de restablecimiento se notificará a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística.

4. Cuando, de conformidad con la ley, la notificación prevista en el punto anterior se efectúe por medio de un anuncio en el boletín oficial correspondiente, se podrá complementar con la publicación del acto administrativo en la sede electrónica de la administración actuante o con la colocación de carteles informativos en el lugar de las obras.

Artículo 189. *Legalización de actos o de usos ilegales.*

1. Las personas responsables de los actos o de los usos ilegales estarán siempre obligadas a reponer la realidad física alterada, o a instar a su legalización dentro del plazo de dos meses desde el requerimiento hecho por la administración.

2. Las obligaciones de reponer y de legalizar se transmitirán a las terceras personas adquirientes o sucesoras de las personas responsables, que quedarán subrogadas en la misma posición que estas, sin perjuicio de las acciones civiles que, en su caso, puedan ejercer entre ellas.

3. Si se solicitara una licencia de legalización de actos objeto de un expediente de infracción urbanística que estuviera siendo instruido o ya hubiera sido resuelto por una administración distinta de la municipal, no se podrá resolver la solicitud de licencia sin que previamente el ayuntamiento haya solicitado de aquella administración la emisión de un informe, que se regirá por las siguientes reglas:

a) El ayuntamiento adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto de legalización.

b) El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos objeto de la solicitud de legalización abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística, y en este sentido el informe será vinculante para el ayuntamiento.

c) El informe también podrá incluir observaciones sobre el cumplimiento de la normativa territorial o urbanística de carácter supramunicipal, en especial sobre el régimen de los edificios existentes y sobre el régimen de fuera de ordenación. El incumplimiento de estas observaciones podrá dar lugar a que la administración emisora requiera al ayuntamiento la revisión de oficio de la resolución de otorgamiento de la licencia o que directamente la impugne ante la jurisdicción contenciosa administrativa.

d) La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y comunicar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, el ayuntamiento podrá continuar con la tramitación del procedimiento, sin perjuicio de que deberá tener en cuenta su contenido si lo recibe antes de la resolución de la solicitud de licencia.

e) Si durante la tramitación de la solicitud de la licencia de legalización, y una vez emitido el informe, se modificara el proyecto en algún aspecto que pudiera afectar a la legalización de la infracción urbanística, el ayuntamiento tendrá que volver a solicitar el informe.

4. En caso de que la regularización urbanística de una unidad predial exija conjuntamente una licencia de legalización de determinadas obras o usos y el

restablecimiento a su estado anterior de otras obras o usos, se podrá presentar ante el ayuntamiento un proyecto único que incluya conjuntamente la legalización y la demolición o el restablecimiento. La parte del proyecto que incluya la demolición o el restablecimiento seguirá la tramitación simplificada prevista en el artículo 193.1 de esta ley, de manera que, transcurridos los plazos establecidos sin comunicación en contrario por parte de la administración, se iniciarán las obras de demolición o restablecimiento, para las que se dispondrá del plazo improrrogable establecido en el expediente de infracción urbanística. El ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de legalización hasta que no haya constatado la ejecución material previa de las demoliciones o los restablecimientos previstos en el proyecto único.

Como alternativa a lo establecido en el párrafo anterior, se podrá presentar en primer lugar el proyecto de demolición o restablecimiento, siguiendo la tramitación simplificada del artículo 193.1 de esta ley, y una vez ejecutadas las obras, solicitar la licencia de legalización del resto de obras o usos que quieran regularizarse.

Artículo 190. *Actuaciones de urbanización o de edificación manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística.*

1. La administración competente dispondrá la demolición o el restablecimiento inmediato de los actos que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística cuando consistan en actuaciones de urbanización o de edificación.

2. A este efecto, una vez notificado el inicio del procedimiento de restablecimiento, que no incluirá el requerimiento para que en el plazo máximo de dos meses las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística soliciten el correspondiente título habilitante, y una vez evacuado el trámite de alegaciones y de audiencia, se dictará y notificará la orden de demolición o restablecimiento en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de la resolución de inicio, transcurrido el cual se producirá la caducidad del procedimiento de restablecimiento.

Artículo 191. *Propuesta de restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la persona que instruya el procedimiento formulará la propuesta de restablecimiento de la realidad física alterada cuando:

a) Se haya solicitado la legalización, con suspensión del plazo para resolver el procedimiento de restablecimiento, pero este plazo se haya reanudado por haberse dado alguna de las circunstancias del artículo 195.2.b) de la presente ley que no sea la concesión expresa o presunta de la licencia de legalización.

b) No se haya instado la legalización en el plazo concedido a este efecto.

2. La propuesta de restablecimiento se notificará a las personas interesadas, para que en el plazo de diez días puedan formular las alegaciones que estimen convenientes y puedan consultar la documentación que conste en el expediente. Sin embargo, si estas personas no hubieran formulado alegaciones a la resolución de inicio, la persona instructora podrá no otorgar el plazo mencionado y trasladar la propuesta directamente al órgano competente para resolver para que dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que no haya variado la descripción de los actos objeto de restablecimiento que figura en la resolución de inicio.

3. Cuando no se tenga que formular propuesta de restablecimiento porque las obras se hubieran legalizado, hubiera transcurrido el plazo máximo para ordenar las medidas de restitución correspondientes, o se produjera otra circunstancia que dejara sin objeto el procedimiento, el acto que lo resuelva se pronunciará con respecto a las medidas cautelares adoptadas, las anotaciones registrales que se hubieran practicado y la situación de fuera de ordenación en que pudieran quedar las construcciones, las edificaciones, las instalaciones o los usos.

Artículo 192. *Orden de restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. La orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.

3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística.

Artículo 193. *Restablecimiento voluntario de la realidad física alterada.*

1. Como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:

a) El proyecto de restablecimiento recibirá el visado previo del colegio profesional correspondiente si incluye obras de demolición de edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

c) Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable.

d) En caso de que la orden de restablecimiento haya sido dictada o que el procedimiento de restablecimiento haya sido iniciado por una administración distinta de la municipal, una vez elaborado, y en su caso visado, el proyecto de restablecimiento y antes de presentarlo ante el ayuntamiento, la persona interesada solicitará de aquella administración la emisión de un informe, que se regirá por las siguientes reglas:

i. Se adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto.

ii. El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos que se pretendan restablecer con el proyecto abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística.

iii. La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y notificar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, la persona interesada ya podrá presentar el proyecto ante el ayuntamiento.

iv. La administración emisora notificará el informe a la persona solicitante y también al ayuntamiento para su conocimiento.

2. Cuando la infracción urbanística consista en la realización sin el título urbanístico habilitante preceptivo de:

i. La demolición de una construcción, edificación o instalación existente y el levantamiento de otra.

ii. La reforma integral de una construcción, edificación o instalación.

iii. La implantación de un nuevo uso diferente del preexistente.

Si la construcción, edificación, instalación o uso preexistente se encuentra en situación de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 129.2 de la presente ley, el restablecimiento de la realidad física alterada en ningún caso podrá comportar la recuperación de la construcción, edificación, instalación o uso preexistente. Todo ello sin perjuicio de que la normativa vigente sobre edificios fuera de ordenación, inadecuados o existentes pueda implicar otros supuestos en que no se pueda recuperar la situación preexistente.

Artículo 194. *Incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10 % del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la decimosegunda multa coercitiva.

3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.

4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado.

Artículo 195. *Caducidad del procedimiento de restablecimiento.*

1. El plazo máximo para notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento será de un año, a contar desde la fecha de la iniciación.

2. Suspenderán el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento, además de los supuestos de suspensión potestativa y preceptiva establecidos en la normativa básica estatal reguladora del procedimiento administrativo común:

a) El plazo de dos meses para solicitar la licencia de legalización.

b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo. Sin embargo, en caso de que el procedimiento de restablecimiento sea instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se iniciará el día en

que la persona interesada o el ayuntamiento le comuniquen que se ha presentado la solicitud, y se levantará el día en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.

ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.

iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción del silencio administrativo.

c) La presentación del proyecto de restablecimiento ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación hasta la fecha de finalización del plazo improrrogable para ejecutar el restablecimiento que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento.

d) La solicitud del informe previsto en el artículo 193.1.d) de la presente ley. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación de la solicitud de informe y durante el plazo de un mes establecido para su emisión y notificación. Si la notificación se produjera antes del transcurso de este plazo, el plazo de caducidad se reanudará en la fecha de la notificación.

Artículo 196. *Plazo máximo para iniciar el procedimiento de restablecimiento.*

1. El procedimiento de restablecimiento sólo se podrá iniciar válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, de realización o de desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su finalización completa, y siempre que antes del transcurso de este plazo se haya notificado o intentado legalmente la notificación de la resolución de inicio del procedimiento a las personas interesadas.

2. No prescribirá la acción para iniciar el procedimiento de restablecimiento cuando se trate:

a) De actos o usos ilegales o no admitidos, que en el momento de ejecutarlos se encuentren en terrenos que tengan la clasificación de suelo rústico protegido.

b) De actos o usos ilegales o no admitidos que afecten a bienes o a espacios catalogados en el planeamiento municipal o declarados de interés cultural o catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones.

3. El plazo se computa desde el día en que acaban los actos definitivamente. A este efecto, la obra se entiende acabada totalmente cuando así se acredita por cualquier medio de prueba admitido en derecho, cuya valoración se hará de acuerdo con los criterios que establece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, y cuya carga recae en quién alega.

4. Los actos de uso o los cambios de uso de edificaciones sin la licencia correspondiente tendrán carácter permanente. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la fecha en que cese la actividad o el uso ilegal.

5. En los supuestos de actos que se hagan al amparo de aprobación, de licencia preceptiva o de orden de ejecución, el plazo empezará a computar desde el momento en que se anule el título administrativo que los ampara.

Sección 3.ª El procedimiento sancionador

Artículo 197. *Procedimiento para ejercer la potestad sancionadora.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido a tal efecto por la normativa básica estatal y por la normativa autonómica en materia de procedimiento sancionador.

2. El plazo máximo en que se notificará la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

3. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública.

4. A efectos de la exigencia de la responsabilidad disciplinaria de las personas titulares, de los miembros de órganos administrativos y del funcionariado público, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevé en esta ley.

Artículo 198. *Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador.*

Apreciar la presunta comisión de una infracción urbanística definida en la presente ley dará lugar a la incoación, la instrucción y la resolución del procedimiento sancionador correspondiente, sean o no legalizables los actos o los usos objetos de este.

Artículo 199. *Suspensión del procedimiento sancionador.*

En caso de que el procedimiento sancionador se tramite de forma simultánea al procedimiento de restablecimiento, los supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento de restablecimiento establecidos en el artículo 195.2 de esta ley también serán supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento sancionador.

Artículo 200. *Concurrencia con ilícito penal.*

1. En los casos de indicios de ilícito penal en los hechos que motiven el inicio del procedimiento sancionador, la administración competente para imponer la sanción los pondrá en conocimiento del ministerio fiscal, y suspenderá la instrucción del procedimiento sancionador hasta que la autoridad competente se pronuncie. El plazo de caducidad del procedimiento sancionador quedará suspendido desde la fecha de entrada en el ministerio fiscal de la comunicación y hasta que la autoridad competente comunique formalmente a la administración su pronunciamiento.

2. También se suspenderá el procedimiento desde el momento en que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por este hecho. En este caso, el plazo de caducidad del procedimiento sancionador quedará suspendido desde la fecha en que la administración reciba documentación oficial acreditativa de que se están sustanciando actuaciones penales y hasta la fecha de comunicación a la administración del pronunciamiento firme que ponga fin a estas actuaciones.

3. El traslado y la suspensión los acordará el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, a propuesta, motivada debidamente, de la persona que instruya el expediente.

4. La suspensión prevista en los apartados 1 y 2 de este artículo no afectará a las medidas cautelares adoptadas, no impedirá dictar medidas nuevas, ni tampoco comportará la suspensión del procedimiento de restablecimiento o de las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que haya que adoptar en relación con estos hechos.

5. En todo caso, los hechos declarados probados por resolución judicial firme serán vinculantes para los procedimientos sancionadores que se sustancien.

Artículo 201. *Repercusión de los gastos de inscripción en los registros públicos.*

Los gastos de la administración para las inscripciones obligatorias en registros públicos derivadas de la infracción urbanística se repercutirán a las personas infractoras. Esta repercusión se podrá incluir en la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador o se podrá establecer en procedimiento separado. En caso de que sean diversas las personas infractoras, la repercusión se dividirá entre ellas a partes iguales.

Artículo 202. *Reducciones de las sanciones.*

Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara

expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20 %.

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40 %, de manera que el pago anticipado será de un 60 % de la multa indicada.

Artículo 203. *Cobro de las multas.*

1. Las personas infractoras pagarán las multas dentro del plazo máximo de treinta días, a contar desde el día siguiente de la fecha en que la resolución sea ejecutiva por no poder interponerse contra ella ningún recurso ordinario en vía administrativa. Acabado este plazo sin que se haya producido el pago voluntario de la sanción, y una vez que sea firme en vía administrativa, la administración lo cobrará por la vía de apremio.

2. Para asegurar el cobro de las multas, el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador podrá aplicar en todos sus términos el régimen de medidas provisionales regulado en el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá incluir también medidas cautelares para garantizar su eficacia hasta el momento en que sea ejecutiva, que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales previamente adoptadas.

3. Para conseguir el cobro de las multas por infracciones urbanísticas, los órganos administrativos encargados de la tramitación del procedimiento sancionador y de la recaudación ostentarán las potestades que para la administración tributaria prevén los artículos 93 a 95 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en los mismos términos y con los mismos límites que los establecidos en estos preceptos.

Artículo 204. *Publicidad de las resoluciones sancionadoras.*

Las resoluciones sancionadoras firmes en vía administrativa por infracciones urbanísticas graves o muy graves se publicarán en la página web de la administración resolutoria, con mención de las sanciones impuestas, los sujetos responsables, las infracciones cometidas y las posibles medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que se hayan adoptado a consecuencia de la infracción.

Artículo 205. *Prescripción de las infracciones y las sanciones.*

1. Prescripción de las infracciones:

a) Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescribirán a los ocho años y las leves al año. Ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en todo momento las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada en los supuestos que se recogen en el artículo 196.2 de esta ley.

b) El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas se computa desde el día en que acaban definitivamente los actos constitutivos de la infracción. A este efecto, la obra se entiende acabada totalmente cuando así se acredita por cualquier medio de prueba admitido en derecho, cuya valoración se hará de acuerdo con los criterios que establece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y cuya carga recae en quién alega.

c) Las infracciones urbanísticas consistentes en actos de uso o los cambios de uso de edificaciones sin la licencia correspondiente tendrán carácter permanente. El cómputo del plazo de prescripción se iniciará a partir de la fecha en que cese la actividad o el uso ilegal.

d) En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se hagan al amparo de aprobación, de licencia preceptiva o de orden de ejecución, el plazo de prescripción empezará a computar desde el momento en que se anule el título administrativo que los ampare.

2. Prescripción de las sanciones:

a) Las sanciones prescribirán a los cuatro años, a contar desde el día siguiente del día en que la resolución por la que se impone la sanción adquiera firmeza.

b) El cómputo y la interrupción del plazo de prescripción del derecho de la administración para exigir, en vía de apremio, el pago de las sanciones consistentes en multa se regirán por lo que disponga la normativa tributaria.

Disposición adicional primera. *Informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.*

Los municipios con una población superior a 5.000 habitantes elevarán, con una periodicidad cuatrienal, al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere la legislación estatal, con respecto a la actividad desarrollada en el ámbito de su competencia.

A efectos de esta disposición, se entenderá por actividad de ejecución urbanística de competencia municipal la que sea promovida por parte del ayuntamiento mediante la gestión directa o indirecta, y, en todo caso, cuando se ejecuten planes, sea cual sea la persona promotora.

Aprobado el informe a que se refiere esta disposición, se le dará publicidad telemática mediante la inserción en la dirección o en el punto de acceso electrónico del municipio, y asimismo se le dará traslado al consejo insular correspondiente y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

Disposición adicional segunda. *Estandarización y normalización de los instrumentos urbanísticos.*

El Gobierno de las Illes Balears, en colaboración con los consejos insulares y los ayuntamientos:

a) Fijará los criterios de estandarización y normalización de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística, con el fin de facilitar su interoperabilidad, así como la eventual futura implementación de la tramitación de forma telemática.

b) Promoverá un sistema informativo integrado sobre urbanismo y suelo que incluirá, entre otros, los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística vigentes, y procurará su compatibilidad con otros sistemas de información y, en particular, con el sistema de información urbana previsto en la legislación estatal.

Disposición adicional tercera. *Los estudios de movilidad de grandes centros generadores de movilidad.*

1. Los estudios de movilidad de los grandes centros generadores serán los instrumentos de evaluación de la movilidad que tendrán por objeto definir las medidas y actuaciones necesarias para garantizar que las necesidades de movilidad generadas por determinados desarrollos urbanísticos se satisfarán de acuerdo con los principios de la legislación sectorial en materia de transportes. Corresponderá a la persona promotora de la actuación la redacción de este estudio.

2. A los efectos de esta disposición, se considerarán grandes centros generadores:

a) Los establecimientos definidos como gran establecimiento comercial en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.

b) Edificios para oficinas con un techo de más de 10.000 m².

c) Instalaciones deportivas, lúdicas, culturales, con un aforo superior a 2.000 personas.

d) Hospitales, clínicas, centros sanitarios y similares con una capacidad superior a 200 camas.

e) Centros educativos con una capacidad superior a 1.000 alumnos.

f) Edificios, centros de trabajo y complejos donde trabajen más de 500 personas.

g) Otras instalaciones que puedan generar de forma recurrente un número de viajes al día superior a 5.000.

3. La previa aprobación de los estudios de movilidad de los grandes centros generadores será preceptiva y su contenido, vinculante, para el otorgamiento de las licencias municipales de:

a) Proyectos de nueva planta de gran centro generador de movilidad.
b) Proyectos de reforma de instalaciones existentes que como consecuencia de la reforma pasen a tener la consideración de gran centro generador de movilidad.
c) Proyectos de ampliación de los grandes centros generadores de movilidad existentes.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá cumplido cuando los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley, ya hayan incluido la implantación de estos centros, hayan incorporado el correspondiente estudio de movilidad y detallen las medidas correctoras que se deban adoptar, así como la correspondiente repercusión de costes que se puedan generar.
4. Su contenido constará de la siguiente documentación:

a) Una memoria descriptiva y justificativa, donde se determinará la caracterización de la movilidad en el ámbito afectado antes de la ejecución del gran centro generador, así como la cuantificación de los efectos potenciales de este sobre la movilidad, las infraestructuras y el sistema de transporte.
b) Planos de información y, en su caso, de propuesta de nueva ordenación viaria y de transporte.
c) Presupuesto estimativo de las actuaciones que se realizarán.
d) Otra documentación que se determine reglamentariamente.

5. El órgano competente en materia de movilidad del Gobierno de las Illes Balears y el consejo insular informarán sobre los estudios de movilidad de grandes centros generadores, y los aprobará la administración competente en el otorgamiento de la autorización del proyecto que se pretenda. Cuando esta autorización no corresponda al ayuntamiento, este también informará sobre el estudio.
El acto de aprobación del estudio de movilidad, a iniciativa del órgano competente o de acuerdo con los informes de otras administraciones, podrá prever la adopción de medidas compensatorias sobre las externalidades negativas que genere la implantación del gran centro generador.
Si se observaran discrepancias sustanciales entre los diferentes informes emitidos o con el estudio presentado, se abriría un periodo de consulta entre las administraciones afectadas con el fin de resolver las discrepancias manifestadas. Este periodo tendría una duración máxima de un mes y supondría la suspensión de los plazos legalmente establecidos para resolver el procedimiento de que se trate.

Disposición adicional cuarta. *Actualización de la cuantía de las multas.*

Se habilitará al Consejo de Gobierno para que actualice el importe de las multas previstas en la presente ley en la cantidad que corresponda, de acuerdo con la variación de los índices de precios al consumo o el parámetro que la sustituya.

Disposición adicional quinta. *Plazos para la urbanización cuando no vengan fijados en el planeamiento.*

Cuando los instrumentos de planeamiento no fijen plazos para ejecutar las obras de urbanización previstas, se entenderá que el proyecto correspondiente se aprobará en el plazo de seis meses y las obras se ejecutarán en un plazo máximo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional sexta. *Régimen específico de la isla de Formentera.*

1. El actual instrumento de ordenación territorial y urbanística vigente en Formentera, Plan Territorial Insular-Normas Subsidiarias, pasa a denominarse, a todos los efectos, Plan Territorial Insular de Formentera.
2. El Plan Territorial Insular de Formentera constituye el instrumento integral para la definición de la ordenación territorial y urbanística de la isla, por lo cual contendrá, además

de las determinaciones que resulten exigibles en aplicación de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, las propias del plan general y de los planes de ordenación detallada, de acuerdo con lo que establece la presente ley.

El informe que emitirá la Comisión de Coordinación de Política Territorial, conforme a la citada Ley de ordenación territorial, atenderá especialmente a las consecuencias y derivaciones de cualquier orden, que implican los hechos diferenciales especiales que, en el marco de la comunidad autónoma, atesora Formentera, como por ejemplo la insularidad específica del territorio i el régimen jurídico-administrativo propio de la isla. Corresponde, en todo caso, al pleno del consejo insular la aprobación inicial y definitiva del presente instrumento.

3. La tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en desarrollo de lo que prevé el Plan Territorial Insular de Formentera se ajustará a lo que señale esta ley.

Corresponde en todo caso al pleno del consejo insular la aprobación definitiva de los citados instrumentos, y se establecerán reglamentariamente los órganos competentes para la emisión del informe previo a la aprobación definitiva de la primera formulación, revisión o modificaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos de Formentera.

4. Todos los instrumentos, ya sean de ordenación territorial, ja sean urbanísticos, necesitan disponer de las tramitaciones ambientales correspondientes de conformidad con la legislación ambiental de aplicación.

5. Se habilita al Consejo Insular de Formentera, mediante la aprobación del reglamento general de desarrollo de esta ley que prevé la disposición final primera, para efectuar las adaptaciones oportunas y la articulación de funciones que esta ley atribuye a los ayuntamientos para concretar la asignación de competencias en las diferentes fases de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y para las demás materias y funciones que, por la singularidad del régimen de la isla de Formentera, así lo requieran.

6. En cualquier caso, las competencias del Consejo Insular de Formentera abarcan tanto las que le corresponden como ayuntamiento como las que le corresponden como consejo insular, y ambas se ejercerán der manera necesaria y sucesiva, en consonancia con lo que establece la disposición transitoria tercera de la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y económico-administrativas, por la que se aprobaron las medidas urgentes de gobierno, administración y régimen jurídico del municipio y de la isla de Formentera.

7. Los asentamientos en medio rural contemplados en el Plan Territorial Insular de Formentera a la aprobación de esta ley, se regularán por lo establecido en ese instrumento. Los núcleos que en adelante se puedan delimitar, en su caso, deberán regirse por lo establecido en esta ley.

8. El régimen de las edificaciones existentes en suelo rústico determinado en el Plan Territorial Insular de Formentera prevaldrá sobre el resto de normativa de aplicación, de acuerdo con el modelo territorial propio de la isla.

Disposición adicional séptima. *Modificación del artículo 13 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.*

1. Se modifica el título del artículo 13 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente manera:

> **«Artículo 13.** *Particularidad de la evaluación ambiental estratégica de las normas territoriales cautelares y de las normas provisionales de planeamiento.»*

2. Se añade un nuevo punto 4, redactado de la siguiente manera:

> «4. Todo lo indicado en este artículo también será aplicable a las normas provisionales de planeamiento.»

Disposición adicional octava. *Actuaciones en parcelas o solares afectados por la ejecución de obra pública.*

1. En los supuestos en que, como consecuencia de la ejecución de una obra pública que comporte la expropiación de terrenos, se tenga que demoler total o parcialmente una edificación o instalación implantada legalmente en suelo clasificado como rústico, previa tramitación del procedimiento correspondiente, se podrá autorizar la reconstrucción dentro

de la parte restante de la misma parcela a pesar de que no cumpla el parámetro de superficie mínima que establezca la legislación y el planeamiento urbanístico municipal, siempre que se cumplan todos los siguientes requerimientos:

a) Que la reconstrucción de los elementos se sitúe fuera del dominio público y de las zonas de servidumbre o asimiladas que regule la legislación sectorial de acuerdo con la que se haya ejecutado la obra pública.

b) Que no se emplace en una calificación de suelo rústico protegido, excepto en el caso de que se trate de un área de protección territorial de carreteras o de vías ferroviarias cuya ejecución haya implicado la demolición total o parcial de la edificación o la instalación; ni tampoco se emplace en terrenos objeto de protección por la legislación de patrimonio histórico o por el catálogo de elementos y espacios protegidos del planeamiento.

c) Que se puedan aplicar las determinaciones sobre retranqueos de límites de la edificación o instalación que establezca el planeamiento urbanístico; que se mantenga para el nuevo edificio o instalación o la parte objeto de reconstrucción el mismo uso de que disponía y que el volumen, la superficie y la ocupación no superen en ningún caso los parámetros previos del elemento demolido o la parte objeto de demolición.

2. Asimismo, en las parcelas de suelo rústico o de suelo urbano que, como consecuencia de la ejecución de una obra pública que comporte la expropiación de terrenos, queden en situación de incumplimiento del requisito de superficie o de fachada mínima que determine el planeamiento urbanístico aplicable, y previa tramitación del procedimiento que corresponda, se podrán autorizar los usos, las edificaciones o las instalaciones que admita el planeamiento y la legislación, a pesar de que la parcela o el solar no se adecúen a los requisitos de superficie o fachada mencionados, siempre que se cumplan los requisitos que prevén los puntos 1.a) y 1.b) anteriores, si procede al tratarse de una parcela de suelo rústico, así como todo el resto de requisitos que determine la legislación y el planeamiento vigente. En todo caso, estas autorizaciones quedarán supeditadas a la solicitud expresa de la persona propietaria en un plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acta de ocupación del suelo correspondiente a la superficie de la parcela o el solar que haya sido objeto de expropiación.

Disposición adicional novena. *Ordenación urbanística del campus de la Universidad de las Illes Balears y del Parque Balear de Innovación Tecnológica.*

1. La ordenación urbanística del campus de la Universidad de las Illes Balears se llevará a cabo por el Plan General de Ordenación del municipio de Palma, que podrá prever la ordenación detallada mediante un plan especial que se tramitará y aprobará de acuerdo con lo que disponga la legislación urbanística, sin perjuicio de que se pueda formular por la Universidad.

2. **(Derogado)**

Disposición adicional décima. *Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.*

Todas las referencias efectuadas por la normativa sectorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears al Jurado Provincial de Expropiación se entenderán realizadas a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.

Disposición adicional decimoprimera. *Valoraciones urbanísticas.*

1. A los efectos exclusivos de determinar el uso y la edificabilidad de referencia del suelo urbanizado que no tenga asignada edificabilidad o uso lucrativo por la ordenación urbanística, se considerará como ámbito espacial homogéneo:

a) En aquellos casos en que este suelo esté delimitado, porque provenga de un planeamiento parcial o esté insertado en una unidad de actuación, el ámbito espacial coincidirá con el de estas delimitaciones.

b) En los casos restantes, el ámbito espacial será el de las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con este suelo y si todas ellas fueran de uso no lucrativo, el ámbito abarcaría las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con estas.

2. A los únicos efectos de la remisión que hace el artículo 5.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de suelo, respecto de la definición que del concepto de ruina física haga la legislación urbanística autonómica, se establecerá que un edificio o una parte de este se encuentra en situación de ruina física cuando, independientemente de que no haya expediente administrativo correspondiente de declaración de ruina, resulte manifiestamente inhabitable por estar derruido o semiderribado.

Disposición adicional decimosegunda. *Modificación de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.*

Se modifica el punto 2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente manera:

> «2. Las viviendas existentes en suelo rústico, implantadas legalmente de acuerdo con el planeamiento urbanístico aplicable en el momento de la autorización, pero que no se ajusten a las determinaciones sobre el parámetro de parcela mínima de acuerdo con la legislación y el planeamiento de ordenación territorial y urbanístico en vigor, no podrán ser objeto de actuaciones que comporten su ampliación.»

Disposición adicional decimotercera. *Adición de una nueva disposición transitoria a la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.*

Se adiciona una nueva disposición transitoria a la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

> **«Disposición transitoria cuarta.**
>
> 1. En tanto no se desarrolle reglamentariamente el procedimiento de concesión de las autorizaciones reguladas en el artículo 13, la solicitud iniciadora del procedimiento irá acompañada, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 14, de la siguiente documentación:
>
> a) Proyecto técnico de actividad, junto con una memoria descriptiva referida a las características del establecimiento, su ubicación y la distribución de la superficie útil comercial, que irá acompañado de planos generales y de la documentación exigible para la autorización de la actividad de acuerdo con la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
> b) Informe del ayuntamiento competente en el que se acredite que el establecimiento proyectado se ubicará en una parcela con clasificación de suelo urbano de acuerdo con el planeamiento urbanístico municipal, como también la condición de solar.
> c) Documento acreditativo del abono del importe de la tasa correspondiente.
> d) Cualquier otra que se establezca legal y reglamentariamente.
>
> 2. La instrucción del procedimiento incluirá, al menos, los siguientes trámites:
>
> a) Informe favorable del ayuntamiento competente sobre la instalación y las obras del establecimiento. Este informe tendrá el contenido y la consideración de título habilitante de la instalación y de las obras a los efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, ya citada.
> b) Informe favorable del ayuntamiento competente sobre la incidencia del proyecto en las infraestructuras y los servicios públicos de ámbito municipal.
> c) Informe favorable del consejo insular competente sobre la incidencia del proyecto en las infraestructuras y los servicios públicos de carácter supramunicipal.
>
> El procedimiento quedará suspendido hasta la recepción del informe al que se refiere la letra a) anterior.
> Los informes a que se refieren las letras b) y c) anteriores podrán condicionar su carácter favorable a la adopción de medidas compensadoras de las externalidades

negativas que genere la implantación o la ampliación de un gran establecimiento comercial.

3. Pondrá fin al procedimiento la resolución motivada que dicte el consejero competente en materia de comercio. Notificada la resolución, el ayuntamiento competente entregará a la persona interesada el cartel informativo previsto en las obras en la normativa urbanística.

4. En caso de que se hayan superado los plazos máximos para iniciar y finalizar las obras de construcción del establecimiento, la caducidad del título habilitante se determinará por el ayuntamiento competente siguiendo los trámites previstos en la normativa urbanística de aplicación. La caducidad declarada por el ayuntamiento determinará, mediante resolución motivada del consejero competente en materia de comercio, la caducidad de la licencia comercial.

5. Una vez realizada la obra en la instalación, para la apertura del establecimiento se procederá de acuerdo con la citada Ley 7/2013, de 26 de noviembre.

6. En los términos que se determinen reglamentariamente se podrán autorizar ampliaciones de la superficie útil de exposición y venta de los grandes establecimientos comerciales, siempre que no supongan, en ningún caso, aumento de la superficie edificada.»

Disposición adicional decimocuarta. *Modificación de la letra b) del punto 1 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears.*

Se modifica la letra b) del punto 1 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears, que queda redactada de la siguiente manera:

«b) Agroturismos: son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de 21.000 m^2 y que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal preferente.»

Disposición adicional decimoquinta. *Modificación de la Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación de suelo rústico, referente a los Equipamientos, que figuran en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.*

Se modifica el apartado D) 2 de la Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación de suelo rústico, referente a los Equipamientos, que figuran en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, que queda redactada de la siguiente manera:

«2. Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se tienen que situar en suelo rústico.

Se incluyen, a manera de ejemplo, los campings, refugios de animales domésticos y/o de compañía, parques zoológicos o circuitos deportivos.

Los refugios de animales domésticos y/o de compañía en riesgo, maltrato o en situación de abandono son un equipamiento de uso admitido de hasta 70 unidades, de las cuales un máximo de 20 pueden ser canes. En cualquier caso, no se considerarán refugios de animales domésticos y/o de compañía cuando los animales sean destinados a actividades deportivas, lucrativas, recreativas o de ocio.»

Disposición adicional decimosexta. *Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado.*

A la entrada en vigor de esta ley, en el ámbito territorial de la isla de Mallorca, quedarán automáticamente clasificados como suelo rústico con calificación de suelo rústico común, los terrenos de cualquier uso que, en instrumentos de planeamiento no adaptados a las Directrices de ordenación territorial estén en alguna de las siguientes situaciones:

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a ocho años.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o como suelo apto para la urbanización que, incumpliendo los plazos establecidos en el planeamiento general respectivo, no estén tramitando el correspondiente planeamiento parcial. En caso de que el planeamiento general no hubiera previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido ocho años desde la vigencia del planeamiento general que previó el polígono o sector respectivo.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que, a pesar de disponer de planeamiento parcial definitivamente aprobado, no estén tramitando el proyecto de urbanización correspondiente, en los plazos que prevé el planeamiento general o el planeamiento parcial. En caso de que estos planeamientos no hubieran previsto plazos, se entenderá que se incumplen dichos plazos cuando hayan transcurrido cuatro años desde la vigencia del planeamiento parcial.

A los efectos de esta disposición se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación cuando, habiendo superado el trámite de la aprobación inicial, no ha sido resuelto definitivamente.

La modificación o la revisión del planeamiento general correspondiente asignará el régimen urbanístico a los terrenos afectados por esta disposición de acuerdo con el modelo territorial que proponga, sin que eso impida la atribución de la clasificación de suelo urbanizable dentro de los límites de crecimiento y condiciones que determinen los instrumentos de ordenación territorial.

Disposición adicional decimoséptima. *Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.*

1. Las solicitudes de cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas, aparcamientos que excedan de las reservas obligatorias o locales sin uso determinado o cualquier definición análoga así reconocida en el planeamiento municipal, que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Decreto ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y se ejecuten de conformidad con los plazos y las prórrogas que establece esta ley, en los inmuebles situados en edificaciones existentes en el suelo urbano en los que esté permitido por el planeamiento urbanístico el uso residencial plurifamiliar, independientemente de la localización o de la distribución del uso plurifamiliar en el edificio, quedan exoneradas del cumplimiento del parámetro de intensidad residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m^2 de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento, redondeada al número entero por defecto. Este parámetro prevalece sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

En caso de edificaciones inadecuadas, si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento vigente, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m^2 de superficie edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.

Asimismo, en edificaciones en régimen de propiedad horizontal que estén en situación de fuera de ordenación, en virtud del artículo 129.2.c) de esta ley, si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m^2 de superficie legalmente edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.

2. El cambio de uso de locales situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos, requiere la

previa autorización de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio.

3. Las nuevas viviendas cumplirán con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación, a excepción de la altura libre, que podrá ser de 2,40 m, y podrán tener el acceso directamente desde la vía pública.

Las ventilaciones y las extracciones que saldrán por la cubierta podrán conducirse por fachadas de patios interiores y situarse más allá de la profundidad edificable o superando la ocupación máxima permitida. Asimismo, la extracción de humos de las cocinas podrá sustituirse por sistema de filtración internos homologados.

Las partes de los locales existentes que se sitúen en zonas con un uso residencial prohibido por el planeamiento urbanístico podrán destinarse a anexos vinculados a la nueva vivienda, sin superar las superficies máximas computables estipuladas y sin perjuicio de que la superficie útil real sea mayor.

4. Las nuevas viviendas creadas como consecuencia de esta disposición tendrán la condición de vivienda de precio limitado (VPL).

5. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar, mediante un acuerdo del pleno, la publicación en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears” en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, no aplicar esta disposición, o bien exceptuar los locales de planta baja o superiores situados en determinados viales, sectores, calificaciones urbanísticas o ámbitos en que, por las características existentes, bien de ejes cívicos o comerciales, bien porque se considere necesario garantizar la implantación de diversidad de usos, se estima conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas o superiores.

En el caso de que en el citado plazo no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de aplicación plena, a no ser que ya se hubiera adoptado el citado acuerdo al amparo del Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, ya citado.

6. Las actuaciones sujetas a esta disposición podrán acogerse al régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras, excepto para los locales situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos.

La declaración responsable se presentará con una antelación mínima, con respecto a la fecha en que se pretenda iniciar la realización del acto, de quince días hábiles, constará de un campo con la condición de la nueva o las nuevas viviendas de precio limitado creadas y se adjuntará el proyecto técnico visado redactado por personal técnico competente, en el que constará una memoria urbanística justificativa del cumplimiento de la densidad máxima establecida, con indicación de la nueva o las nuevas viviendas de precio limitado creadas, sin perjuicio de los acuerdos previos necesarios que exige la legislación en materia de propiedad horizontal para determinadas actuaciones. Finalizadas las obras, se continuará el procedimiento aplicable al final de obras y a la primera ocupación que establece esta ley.

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que constará la condición de vivienda de precio limitado, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas a precio limitado, como requisito previo a las posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

7. La ejecución de las obras de acuerdo con las licencia otorgadas al amparo de esta disposición no implica, en ningún caso, la alteración de la situación urbanística de la construcción o edificación a un régimen de inadecuación en virtud del artículo 129 de esta ley, sin perjuicio de su situación previa a la actuación.

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

Disposición adicional decimoctava. *Norma temporal para modificar la densidad de viviendas y para facilitar la división de viviendas unifamiliares entre medianeras.*

1. Para las solicitudes de autorizaciones de intervención en edificios existentes, ampliación o nueva planta de viviendas que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y se ejecuten de conformidad con los plazos y las prórrogas que establece esta ley, situados en el suelo urbano en parcelas con un uso residencial plurifamiliar permitido, incluida cualquier tipología sometida al régimen de propiedad horizontal, la densidad máxima es de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento, redondeada al número entero por defecto. Este parámetro prevalece sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

En caso de edificaciones inadecuadas, si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento vigente, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m^2 de superficie edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.

Asimismo, en edificaciones en régimen de propiedad horizontal que se encuentren en situación de fuera de ordenación en virtud del artículo 129.2.c), si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m^2 de superficie legalmente edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.

2. Para las solicitudes de autorizaciones de división de viviendas unifamiliares existentes que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del citado decreto ley y se ejecuten de conformidad con los plazos y las prórrogas que establece esta ley, en parcelas que tienen calificaciones de tipología entre medianeras y una altura máxima de tres plantas sobre rasante, incluida la planta baja, situadas en suelo urbano con un uso residencial unifamiliar permitido y plurifamiliar prohibido, la densidad máxima es de una vivienda por cada 90 m^2 de superficie edificable residencial de la parcela.

Este parámetro prevalece sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

3. Las solicitudes de viviendas de los puntos anteriores situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos requieren la autorización previa de la administración competente, de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio.

4. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, pueden acordar, mediante un acuerdo del pleno, que se tiene que publicar en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears” en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, no aplicar esta disposición, o bien exceptuar las parcelas situadas en determinados viales, sectores, calificaciones urbanísticas o ámbitos en que, por sus características o por otra motivación que se considere adecuada, se estima conveniente no aumentar las viviendas existentes.

En caso de que en el plazo mencionado no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de aplicación plena, salvo que ya se hubiera adoptado el acuerdo mencionado al amparo del citado Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre.

5. Las nuevas viviendas en edificios existentes creados como consecuencia de esta disposición quedan exonerados del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y tienen la condición de vivienda de precio limitado.

Las nuevas viviendas en edificios de nueva planta creados como consecuencia de esta disposición que resulten por exceso respecto de los permitidos por el planeamiento urbanístico quedan exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y tienen la condición de vivienda de precio limitado.

Las actuaciones del apartado 2 de esta disposición quedan exoneradas, si se procede, de la obligatoriedad de instalar ascensor.

6. En las nuevas viviendas de precio limitado creados en edificios existentes, las ventilaciones y las extracciones que saldrán por la cubierta se pueden conducir por fachadas

de patios interiores y situar más allá de la profundidad edificable o superando la ocupación máxima permitida.

Asimismo, la extracción de humos de las cocinas se puede sustituir por sistemas de filtración internos homologados.

7. Se adjuntará a la solicitud de licencia municipal el proyecto técnico visado correspondiente redactado por personal técnico competente, en el cual constará una memoria urbanística justificativa del cumplimiento de la densidad máxima establecida, con indicación de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, sin perjuicio de los acuerdos previos necesarios que exige la legislación en materia de propiedad horizontal para determinadas actuaciones.

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la cual constará la condición de la nueva o las nuevas viviendas de precio limitado creadas, se hará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a las posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

8. Se pueden acoger al régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras las actuaciones que no supongan obras de ampliación o de nueva planta, con las mismas condiciones mencionadas para la norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas.

Las actuaciones que se lleven a cabo en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos se cursarán mediante licencia urbanística municipal.

9. Los edificios en los cuales se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedan legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados si esta era su situación antes de la ejecución de las obras.

Disposición adicional decimonovena. *Régimen especial para la obtención de la cédula de habitabilidad de carencia o renovación de viviendas situadas en suelo urbano.*

1. Las viviendas implantadas legalmente en suelo urbano, en situación de fuera de ordenación porque se han ejecutado obras de ampliación o de reforma que afectan a su distribución en un 60 % de la superficie útil, ya sea modificándola o reconstruyéndola, sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada, y respecto de las cuales a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, ya no era procedente adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, podrán obtener la cédula de habitabilidad o de renovación de habitabilidad de carencia o de renovación, según sea el caso, siempre que la vivienda cumpla las condiciones de mediciones, higiene e instalaciones establecidas en la normativa en materia de habitabilidad, y su situación de fuera de ordenación no podrá ser motivo de denegación.

2. Cuando las obras de ampliación o de reforma referidas en el punto anterior hayan supuesto un incremento en el número de plazas de la vivienda, estas no serán objeto de cómputo, por lo cual no figurarán en la cédula que se otorgue, pero se tendrá en cuenta el incremento de ocupantes a los efectos de la aplicación de las determinaciones de la normativa vigente en materia de habitabilidad.

Disposición adicional vigésima. *Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados.*

1. Para las solicitudes de licencia que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras en parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento de titularidad pública, sin edificar o con edificaciones no destinadas todavía al uso de equipamiento, o bien que, si ya se dispone de un equipamiento en funcionamiento, exista una edificabilidad remanente, se permitirá, además del uso de equipamiento, el uso residencial destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler o en cesión de uso. La administración pública titular de los terrenos podrá reservar una parte de la edificación para destinarla al uso de equipamiento en función de sus necesidades.

La edificabilidad de estas parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo de los usos residenciales, definido según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional undécima de esta ley, o la actual que le asigne el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no podrá superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allá donde se ubique o la que le asigne el planeamiento si esta es superior. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela, redondeada al número entero por defecto.

2. Para las solicitudes de licencia que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras en parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de equipamiento privado, sin edificar o con edificaciones no destinadas todavía al uso de equipamiento, o bien que, si ya dispone de un equipamiento en funcionamiento, exista una edificabilidad remanente, se permitirá, además del equipamiento, que podrá ubicarse en otro edificio de la misma parcela, el uso residencial destinado a vivienda de precio limitado.

La edificabilidad de estas parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo de los usos residenciales, definido según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional undécima de esta ley o el actual que le asigne el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no podrá superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allá donde se ubique o la que le asigne el planeamiento si esta es superior. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela, redondeada al número entero por defecto. La edificabilidad que se asignará al equipamiento será, como mínimo, de un 10 % de la nueva edificabilidad que se asigne a la parcela.

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que constará la condición de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a sus posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

3. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar, mediante acuerdo del pleno, que se publique en el Boletín Oficial de las Illes Balears en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos equipamientos que por razones paisajísticas, de procedencia, de movilidad o cualquier otra naturaleza justifiquen la no implantación de vivienda protegida o de precio limitado en aquel ámbito. En el caso de que en el citado plazo no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de plena aplicación, a no ser que ya se hubiera adoptado este acuerdo al amparo del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre.

En el caso del Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit), la competencia para adoptar dicho acuerdo es del Consejo de Gobierno de las Illes Balears.

4. Las cubiertas de los aparcamientos exteriores de las actuaciones ejecutadas al amparo de esta disposición que se realicen con instalaciones fotovoltaicas no computarán a los efectos de los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación.

5. Las actuaciones de los puntos 1 y 2 anteriores no podrán desarrollarse cuando el equipamiento se ubique en sectores o ámbitos con usos industriales predominantes.

6. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

7. Las actuaciones que se ubiquen en parcelas que cumplan las condiciones de los puntos anteriores y estén confrontadas con una parcela con un equipamiento público en funcionamiento de uso docente, sanitario o sociosanitario requerirán de un informe preceptivo previo a la solicitud de la licencia, que emitirá la consejería competente en la materia que corresponda, a los efectos de poder limitar o dejar sin efecto la viabilidad del cambio de uso si existe una necesidad de ampliación del equipamiento existente.

8. La parcela edificable destinada a equipamiento público o privado que se acoja a esta norma podrá ser objeto de una reordenación volumétrica y señalamiento de nuevas

alineaciones que la asimile con las manzanas de uso residencial plurifamiliar del ámbito, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, con el objeto de garantizar la mejor implantación de las nuevas viviendas protegidas o de precio limitado si de la aplicación de los parámetros edificatorios vigentes en el solar se desprende la imposibilidad de implantar correctamente las nuevas viviendas protegidas o de precio limitado.

A tal efecto, y de acuerdo con la edificabilidad, altura máxima y densidades fijadas en el segundo párrafo de los puntos 1 y 2 de este artículo, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán aplicar en la parcela edificable objeto de reordenación volumétrica y señalamiento de nuevas alineaciones los mismos parámetros edificatorios regulados por las ordenanzas que en las parcelas edificables colindantes o pertenecientes al mismo ámbito espacial homogéneo. El proyecto básico presentado incluirá el estudio de reordenación volumétrica y su justificación urbanística. También podrá presentarse en el ayuntamiento un estudio previo de reordenación con el nivel de detalle suficiente para que los servicios técnicos puedan emitir el informe previo.

En ningún caso esta reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes o incluidas en el mismo ámbito espacial.

9. La aplicación de la medida establecida en el punto 1 requiere que el Ayuntamiento identifique de forma motivada conforme a la norma básica estatal el suelo susceptible de acoger vivienda protegida.

El Pleno, previa información pública por un plazo de siete días, sin más trámites ni informes, acordará sobre la medida.

Este acuerdo se publicará en el “Boletín Oficial de las Illes Balears” y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación que se tramite.

Disposición adicional vigesimoprimera. *Actuaciones para permitir el crecimiento en altura.*

1. En los terrenos clasificados como suelo urbano donde el uso residencial plurifamiliar esté permitido podrán autorizarse las actuaciones encaminadas a armonizar las alturas de las edificaciones de un frente de manzana o tramo de calle delimitado por dos viales o espacios públicos. La altura máxima autorizable podrá superar en un 50 % la altura media de las edificaciones de este frente de manzana o tramo de calle, calculada de forma ponderada a la longitud de fachada de la parcela y según un número entero por defecto a partir de las permitidas por el planeamiento urbanístico o de las existentes en el caso de edificaciones inadecuadas al planeamiento por su altura.

Estas alturas se calcularán de acuerdo con la situación a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda. En ningún caso computarán edificaciones en situación de fuera de ordenación según el artículo 129.2.b) ni las ampliaciones de edificaciones en situación de fuera de ordenación del artículo 129.2.c), ambos de esta ley.

La altura máxima reguladora resultante del crecimiento en altura no podrá superar la del edificio más alto de la manzana donde se ubica ni tampoco 1,4 veces la anchura del vial o espacio público al que da frente.

El número de viviendas autorizables en cada actuación será el entero por defecto que resulta de dividir por 60 la superficie construida de esta, que incluye tanto la superficie edificada legalmente como la edificable con el incremento de altura, parámetro que prevalecerá sobre cualquier otro del planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

Las licencias urbanísticas para este tipo de actuaciones se solicitarán en el plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y ejecutarse de conformidad con los plazos y las prórrogas que establece esta ley.

Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar, mediante acuerdo del pleno, que se publique en el Boletín Oficial de les Illes Balears en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, la no aplicación o la limitación de esta disposición por razones paisajísticas, de proporción de la sección vial urbana, de preservación del entorno o de cualquier otra

circunstancia que se acuerde en uso de su competencia municipal. Esta limitación también podrá ser parcial en determinados ámbitos, calificaciones urbanísticas, manzanas, tramos de calles u otros conceptos análogos.

En caso de que en el citado plazo no se adopte acuerdo alguno, las medidas contenidas en esta disposición serán de plena aplicación, salvo que ya se hubiera adoptado el citado acuerdo al amparo del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre.

2. En el caso de edificios, entornos o ámbitos declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos, esta actuación únicamente podrá realizarse previa autorización de la administración competente conforme a la legislación en materia de patrimonio.

3. El exceso de edificabilidad que resulte como consecuencia de la aplicación de esta disposición, respecto de la permitida por el planeamiento urbanístico, será destinada íntegramente a viviendas de precio limitado.

Las nuevas viviendas que resulten quedarán exoneradas del cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento y podrán situarse en cualquier planta del edificio que permita el uso residencial.

4. Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, donde conste la condición de las nuevas viviendas de precio limitado creadas, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a sus posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

5. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

6. A los efectos de esta disposición, se entiende por altura media el número entero por defecto que resulta de la siguiente fórmula:

$$HM = \frac{\sum(Pi \ \ x\, Li)}{Lt}$$

Donde:

Pi: número de plantas, computadas desde la planta baja, permitidas por el planeamiento o existentes en el caso de edificaciones inadecuadas al planeamiento por su altura, de cada una de las parcelas del frente de manzana o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

Li: longitud de fachada de cada una de las parcelas del frente de manzana o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

Lt: suma total de la longitud de fachada de las parcelas del frente de manzana o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

7. Cuando las parcelas del frente de manzana o tramo de calle, en lugar de tener una tipología de edificación definida por alineación en vial, número máximo de plantas y profundidad edificable, tengan una ordenación o tipología de edificación según regulación de parcela en la que el número autorizable de plantas del edificio que se va a construir depende del cumplimiento del resto de parámetros de edificación, a efectos del cálculo de la altura media del tramo de calle, se entenderá por Pi en parcelas sin edificar el número máximo de plantas, computadas desde la planta baja, permitidas por el planeamiento con independencia del resto de parámetros de edificación, y parcelas con edificios adecuados e inadecuados al planeamiento las existentes.

Se entenderá por Li, en vez de la longitud de fachada de parcela, la longitud máxima de fachada del edificio permitida por el planeamiento en parcelas sin edificar con independencia del resto de parámetros de edificación, y el existente en parcelas con edificios adecuados e inadecuados al planeamiento.

Lt corresponderá a la suma total de las longitudes de fachada de los edificios existentes y las máximas permitidas por el planeamiento en caso de parcelas no edificadas del frente de manzana o tramo de calle limitado entre dos viales o espacios públicos.

Disposición adicional vigesimosegunda. *Norma de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos con calificaciones que admitan el uso de alojamiento turístico.*

1. Para las solicitudes de licencia urbanística en parcelas vacantes no vinculadas a la actividad turística de alojamiento, situadas en suelo urbano y con una calificación que admita el uso de alojamiento turístico, se permite el cambio de uso a residencial para la ejecución de edificaciones de uso residencial destinadas exclusivamente al alojamiento del personal empleado y de dirección de la empresa turística, definida según la legislación en materia turística, sin que se puedan destinar estos alojamientos de personal a otros usos diferentes. Únicamente se podrán autorizar edificaciones destinadas a las modalidades de residencia comunitaria o de alojamientos con espacios comunes complementarios.

2. La edificabilidad de estas parcelas en las que se opte por el cambio de uso a residencial del personal es la media del ámbito espacial homogéneo de usos residenciales, definida según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional decimoprimera de esta ley, o la actual que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no puede superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allí donde se ubica o la que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable de la parcela.

3. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, pueden, mediante un acuerdo del pleno que deberá publicarse en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda, acordar la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos ámbitos en que así lo consideren por su procedencia o cualquier otra que estimen oportuna.

4. Las parcelas que se beneficien de la aplicación de esta norma quedarán vinculadas al uso residencial del personal de la empresa turística; teniendo que quedar constancia registral de esta vinculación en la inscripción de la finca con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística municipal y sin que la edificación resultante pueda ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal. La edificación resultante solo podrá obtener una cédula de habitabilidad o documento equivalente que incluya el número total de las plazas residenciales.

5. Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de esta disposición quedan legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponde con su volumetría específica.

6. En todos los casos, el promotor abonará a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, el 5 % del presupuesto de ejecución material de las obras. Estos ingresos se destinarán a actuaciones e inversiones en la zona donde se ha hecho el cambio de uso, después del informe previo y vinculante de la administración turística competente.

Disposición adicional vigesimotercera. *Especificidades para la mejora energética de los edificios de viviendas.*

Para favorecer la mejora energética de los edificios de viviendas con una antigüedad superior a treinta años, siempre y cuando no estén en situación de fuera de ordenación, quedan excluidos del cumplimiento de parámetros urbanísticos municipales, establecidos en el planeamiento municipal, los proyectos de mejora energética ejecutados con el Sistema de Aislamiento Térmico Exterior, únicamente en lo que hace referencia al conjunto de materiales aislantes, adhesivos y morteros para el exterior de la fachada a partir de la primera planta.

Disposición transitoria primera. *Instrumentos de planeamiento vigentes y formulación del nuevo planeamiento.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes en el momento en que entre en vigor la presente ley conservarán su vigencia y su ejecutividad hasta que se revisen, se cumplan o se ejecuten totalmente de acuerdo con sus previsiones. Sin embargo, las determinaciones contenidas en los instrumentos mencionados que contradigan las disposiciones de esta ley se considerarán inaplicables. En cualquier caso, todas las determinaciones de estos instrumentos de planeamiento se interpretarán de conformidad con la presente ley, y no serán aplicables las que las contradigan.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 anterior, para el desarrollo de los instrumentos de planeamiento general que estén en situación legal y real de ejecución y con el objeto de disponer del instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y del instrumento de ejecución material aprobados definitivamente y estén, asimismo, en situación real de ejecución de las obras que prevea, se someterán al régimen jurídico determinado por la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación definitiva de la ordenación detallada del ámbito.

3. Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 anterior, los municipios de las Illes Balears formularán los planes generales y los planes de ordenación detallada que regula la presente ley en los siguientes plazos:

a) Para los municipios que no dispongan de instrumento de planeamiento general, ni de proyecto de delimitación de suelo urbano, o con planeamiento general aprobado con la legislación urbanística estatal anterior a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, se establece un plazo de dos años, desde la fecha de aprobación de la presente ley.

b) Para los municipios con planeamiento general aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se establece un plazo de cuatro años desde la fecha de aprobación de la presente ley.

c) Para los municipios con planeamiento general aprobado con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se mantiene el plazo indicado en las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general, para que deban ser objeto de revisión, con un plazo máximo de seis años desde la fecha de su aprobación definitiva.

Disposición transitoria segunda. *Instrumentos de planeamiento en tramitación.*

1. Los procedimientos relativos a los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley:

a) Adaptarán sus determinaciones a lo previsto en esta ley, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

b) Se tramitarán de acuerdo con la ordenación de los procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en esta ley, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación provisional.

2. Sin embargo, el ayuntamiento promotor de la formulación del plan general podrá optar por reiniciar su tramitación y acogerse a las disposiciones relativas a la desagregación entre el plan general y los planes de ordenación detallada establecidas en la presente ley, conservando, a estos efectos, los procedimientos y actos administrativos ya realizados y comunes a ambas leyes.

3. En la primera revisión o adaptación a esta ley de los planes generales de ordenación o de normas subsidiarias de planeamiento formuladas conforme a legislaciones urbanísticas anteriores a esta, a la vez que se redacte y tramite el nuevo plan general con las determinaciones de carácter estructural que le sean propias, el ayuntamiento formulará al mismo tiempo un plan de ordenación detallada de todo el ámbito del territorio municipal, en los términos establecidos en el artículo 40 de la presente ley, comprensivo de las determinaciones de carácter detallado procedentes del planeamiento anterior que pretenda mantener sin modificación y, en su caso, de las que pretenda modificar o incorporar *ex novo*, con la finalidad de disponer de un marco normativo completo, claro y desagregado.

Para ello, procederá la formulación en un único expediente de tramitación de los dos documentos plenamente diferenciados, tanto el correspondiente al plan general, como el correspondiente al plan de ordenación detallada, con la finalidad de que las aprobaciones iniciales de los dos planes, por parte del ayuntamiento, se produzcan en un mismo acto. Sin embargo, la aprobación definitiva del plan de ordenación detallada será posterior a la del plan general al que pertenece, de acuerdo las dos con lo establecido en el artículo 54 de la presente ley.

4. El resto de planes y otros instrumentos de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la presente ley adaptarán sus determinaciones a lo previsto en la misma, excepto cuando ya hayan superado el trámite de la aprobación inicial.

Disposición transitoria tercera. *Proporción de espacios libres en determinados núcleos.*

Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en el artículo 37.f) de la presente ley, para la determinación de la proporción de espacios libres públicos se seguirán las siguientes reglas:

– Para los núcleos existentes de carácter tradicional que tengan unas tipologías predominantes de núcleo antiguo y de zonas intensivas y con una población inferior a los 3.000 habitantes, la proporción de espacios libres públicos no podrá ser inferior a 2 m^2 por habitante.

– Para el resto de casos, la proporción no podrá ser inferior a 5 m^2 por habitante. En ningún caso se podrá disminuir la superficie de los espacios libres públicos existentes a la entrada en vigor de esta ley. A los efectos de ser computables para el cumplimiento del estándar, los espacios libres públicos formarán parte de un sistema coherente desde el punto de vista de la accesibilidad de la población a la que sirva.

Disposición transitoria cuarta. *Procedimiento de implementación de la red de saneamiento.*

1. Los municipios que, con anterioridad al 21 de agosto de 2017, hayan aprobado inicialmente una modificación puntual de su planeamiento donde hayan previsto ámbitos de suelo urbano sin red de saneamiento, de acuerdo con lo indicado en la disposición adicional octava de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, podrán seguir tramitándola conforme a la legislación anterior.

2. En los suelos urbanos de uso predominantemente residencial existentes a fecha de 21 de agosto de 2016 que no dispongan de red de saneamiento, y para los que no resulte procedente la aplicación de lo previsto en el apartado anterior, se podrán otorgar licencias de edificación de nueva planta para uso residencial, así como los correspondientes finales de obra, licencias de primera ocupación y cédulas de habitabilidad correspondientes, de acuerdo con la normativa aplicable, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que no sean edificios plurifamiliares.

b) Que dispongan de un sistema de recogida de aguas residuales homologado que garantice un adecuado tratamiento.

c) Que los promotores garanticen, de cualquier forma admitida en derecho, la ejecución de las obras para la conexión a la red de saneamiento, una vez que esta esté efectivamente implantada y en funcionamiento.

d) Que el ayuntamiento, mediante un acuerdo plenario, haya expresado su compromiso de:

i. Dotar de alcantarillado estas zonas urbanas que no dispongan de red de saneamiento.

ii. O, si fuera el caso, en zonas urbanas en las que sea inviable la dotación de alcantarillado, modificar el planeamiento general del municipio, de conformidad con lo indicado en la disposición adicional octava de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

e) Que la licencia se otorgue dentro de los plazos indicados en los puntos 3 y 4 de esta disposición.

En cumplimiento del requisito previsto en el apartado 2.b) anterior se acreditará que el interesado ha hecho una comunicación previa en la que se indicará detalladamente el sistema homologado de tratamiento ante la administración competente en recursos hídricos a fin y efecto de que controle los impactos posibles sobre el medio ambiente.

En cumplimiento del requisito previsto en el apartado 2.d) anterior, el acuerdo del pleno será eficaz a partir de la fecha de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

3. Para poder hacer efectiva la posibilidad de otorgar estas licencias de edificación en el caso del supuesto indicado en el punto 2.d).i anterior, se establecerán los siguientes plazos:

a) Se establecerá un plazo máximo de un año desde la fecha de 21 de agosto de 2016.

Si durante este plazo el ayuntamiento no hubiera aprobado el correspondiente proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de obras ordinarias —según sea el caso— para implantar la red de saneamiento en la zona donde se demande la licencia y las conexiones al sistema general de depuración, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

Cuando el proceso de aprobación del proyecto indicado requiera un informe preceptivo y/o vinculante o autorización de otra administración, el plazo máximo establecido quedará interrumpido. A tal efecto, no computará en este plazo el periodo comprendido entre la fecha de solicitud del informe a la administración correspondiente y la fecha de entrada en el ayuntamiento del mencionado documento.

Sin embargo, el plazo no quedará interrumpido en los periodos que excedan de lo legalmente previsto en que el ayuntamiento no cumplimente los requerimientos o las peticiones de documentación realizados por la administración que informará o autorizará.

b) En las zonas donde se haya cumplido lo indicado en el apartado 3.a) anterior, se establecerá un plazo añadido de dos años desde la aprobación del correspondiente proyecto.

Si durante este plazo el correspondiente ayuntamiento no hubiera adjudicado las actuaciones u obras correspondientes al proyecto referido anteriormente, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

c) En las zonas donde se haya cumplido lo indicado en el apartado 3.b) anterior, se establecerá otro plazo añadido de dos años desde la adjudicación de las referidas obras.

Si durante este plazo el ayuntamiento correspondiente no hubiera ejecutado las mencionadas actuaciones u obras, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

d) En las zonas donde se haya cumplido lo indicado en el apartado 3.c) anterior, se establecerá un último plazo de un año desde el acta de recepción de las referidas actuaciones u obras.

Si durante este plazo la administración responsable, el ayuntamiento y/o el Gobierno, no hubiera puesto en funcionamiento el sistema de depuración, distribución y emisión de las aguas depuradas de forma adecuada, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

4. Para poder hacer efectiva la posibilidad de otorgar estas licencias de edificación en el caso del supuesto indicado en el punto 2.d).ii anterior, se establecerán los siguientes plazos:

a) Se establecerá un plazo máximo de un año desde la fecha de 21 de agosto de 2016.

Si durante este plazo el ayuntamiento correspondiente no hubiera aprobado inicialmente la modificación del planeamiento general, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

b) En las zonas en que se haya cumplido lo indicado en el apartado 4.a) anterior, se establecerá un plazo añadido de dos años desde la aprobación inicial de la modificación del planeamiento general.

Si durante este plazo el ayuntamiento no hubiera obtenido la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento general, la exención que permita otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2 anterior, quedará automáticamente sin vigencia.

Cuando el proceso de aprobación requiera informes de otras administraciones, el plazo máximo establecido quedará interrumpido. A tal efecto no computará en este plazo el

periodo comprendido entre la fecha de solicitud de los informes a las correspondientes administraciones y la fecha de entrada en el ayuntamiento del último de los documentos mencionados.

Sin embargo, el plazo no quedará interrumpido en los períodos que excedan de lo previsto legalmente en que el ayuntamiento no cumplimente los requerimientos o las peticiones de documentación realizados por la administración que debe informar.

5. Aunque la exención quede sin vigencia por el transcurso de los plazos establecidos, las licencias ya otorgadas podrán obtener los correspondientes finales de obra, licencias de primera ocupación y cédulas de habitabilidad.

6. En caso de que haya transcurrido uno de los plazos definidos en los números 3 y 4 de esta disposición, si el ayuntamiento realizase la actuación prevista y no hubiera transcurrido el siguiente plazo, volverá a ser de aplicación la exención que permite otorgar licencias.

Disposición transitoria quinta. *Conservación de urbanizaciones.*

En caso de que la conservación de las obras y los servicios de urbanización esté encomendada, a la entrada en vigor de la presente ley, a entidades urbanísticas con esta finalidad u objeto, se seguirán conservando de acuerdo con el régimen vigente en el momento de su constitución.

Disposición transitoria sexta. *Acreditación de la habitabilidad.*

La habitabilidad de las edificaciones de uso residencial se acreditará de acuerdo con las previsiones de la normativa sectorial aplicable.

Disposición transitoria séptima. *Régimen de las condiciones de los espacios libres públicos existentes y reconocidos por el planeamiento vigente.*

Todos los espacios libres públicos que se hayan considerado en el cómputo para el cálculo de los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, podrán seguir computando a todos los efectos sin que les sean de aplicación las condiciones impuestas en la presente ley y demás normativa concordante.

Disposición transitoria octava. *Régimen transitorio de las medidas en materia de disciplina urbanística.*

1. Los artículos 162, 183.2, 193.2, 195.2, 200, 202, 203.1, 203.2 y 204 de esta ley serán de aplicación a los procedimientos ya iniciados y todavía no resueltos a la fecha de su entrada en vigor, con independencia de la fecha en que se haya cometido la presunta infracción.

2. Los apartados 3 a 7 del artículo 164 de la presente ley no serán de aplicación a los supuestos de hecho ocurridos antes de su entrada en vigor.

3. La competencia directa de los consejos insulares y de las entidades del artículo 15.5, regulada en el artículo 166.3, ambos de esta ley, será de aplicación:

a) A todas las infracciones urbanísticas cometidas a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

b) A las infracciones cometidas con anterioridad en los casos en que el ayuntamiento no haya iniciado el procedimiento de restablecimiento a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

c) A las infracciones cometidas con anterioridad en los casos en que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, haya caducado el procedimiento de restablecimiento iniciado previamente por el ayuntamiento.

d) A las infracciones cometidas con anterioridad en los casos en que, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente ley, caduque el procedimiento municipal de restablecimiento.

e) Cuando se produzcan los supuestos de los apartados b), c) y d) anteriores, los municipios tendrán la obligación de comunicar este hecho al consejo insular o a la entidad

del artículo 15.5, ya citado, que asuma la competencia, y adjuntarán toda la documentación de que disponga el municipio sobre la infracción.

4. La competencia potestativa de los consejos insulares y de las entidades del artículo 15.5, regulada en el artículo 166.5, ya citados, será de aplicación a los supuestos de hecho de los apartados a) y b) de este artículo 166.5 acaecidos antes de la entrada en vigor de la presente ley.

5. Los artículos 167 a 174 de esta ley serán de aplicación a las infracciones cometidas antes de la fecha de su entrada en vigor, a excepción de que la aplicación de estos artículos suponga una multa de mayor cuantía que la que se derive de la aplicación del régimen legal anterior.

6. El artículo 178 de esta ley se aplicará a todas las cuantías que se recauden a partir de su entrada en vigor.

7. Los artículos 186, 188.2, 190.2 y 191.2 de esta ley se aplicarán a todos los procedimientos que se inicien a partir de su entrada en vigor, con independencia de la fecha en que se haya cometido la presunta infracción.

8. El artículo 187.3 de esta ley se aplicará a todas las órdenes de suspensión que se dicten a partir de su entrada en vigor.

9. Los apartados 3 y 4 del artículo 189 de esta ley se aplicarán a todas las solicitudes de licencia que se presenten a partir de la fecha de su entrada en vigor.

10. El artículo 191.1.a) de esta ley se aplicará a todas las solicitudes de legalización que se presenten a partir de su entrada en vigor y a las que se encuentren sin resolver expresamente a la fecha de su entrada.

11. El artículo 193.1 de esta ley se aplicará a todos los proyectos de restablecimiento que se presenten en los ayuntamientos a partir de su entrada en vigor.

12. El artículo 194.4 de esta ley se aplicará a todas las órdenes de restablecimiento no ejecutadas a la fecha de su entrada en vigor.

13. El artículo 196.1 de esta ley se aplicará a todas las infracciones urbanísticas respecto de las que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, todavía no hayan transcurrido ocho años desde la total finalización de los actos que las fundamenten.

14. El artículo 203.3 de esta ley se aplicará a todas las multas por infracción urbanística todavía no cobradas en su totalidad a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición transitoria novena. *Publicidad telemática del planeamiento urbanístico y soporte digital.*

Los consejos insulares y los ayuntamientos posibilitarán la consulta efectiva a los ciudadanos de los instrumentos de planeamiento territorial, urbanístico o de gestión urbanística por medios telemáticos, desde la entrada en vigor de la presente ley, excepto cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes, para los que el plazo será de tres años. Asimismo, se promoverá el soporte digital en la tramitación de planeamientos, en especial las copias, en sustitución del soporte papel.

Disposición transitoria décima. *Régimen transitorio de la infracción consistente en el uso de las edificaciones, construcciones o instalaciones sin título habilitante.*

1. El carácter permanente de la infracción urbanística consistente en el uso o el cambio de uso de las edificaciones, construcciones o instalaciones sin disponer del preceptivo título urbanístico que lo habilite no podrá aplicarse con carácter retroactivo a la entrada en vigor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, por lo que el carácter permanente se aplicará únicamente a los usos clandestinos que se hayan iniciado a partir de la entrada en vigor de la mencionada ley.

2. A los únicos efectos del apartado anterior, se considerará que también se inicia un nuevo uso cuando se produzca un cambio de uso de la edificación, construcción o instalación, y se considerará infracción por cambio de uso, entre otros, dar de alta a la edificación como vivienda destinada a estancias turísticas de acuerdo con la normativa turística sin que la vivienda disponga del preceptivo título urbanístico que habilite para su uso. Si el uso previo al cambio no dispone del título urbanístico que lo habilite, el cambio de uso provocará la pérdida definitiva del uso previo, de manera que no se podrá volver a

ejercer si no se solicita y se obtiene el título urbanístico que lo habilite, de acuerdo con la normativa aplicable a la solicitud.

Disposición transitoria decimoprimera. *Régimen de suelo urbano clasificado en el planeamiento general que no dispone de los servicios urbanísticos básicos.*

1. Los terrenos que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbano en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y que no dispongan de los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 22 de esta ley, pasan a tener la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada.

2. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de esta ley. Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 mencionado, se aplicará lo previsto en el apartado 3 con las siguientes especificaciones:

a) Los deberes previstos en les letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.

b) Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.

En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.

c) Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de esta ley.

3. No obstante lo que prevén los apartados anteriores, el ayuntamiento correspondiente conserva la potestad de alteración del planeamiento, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico.

4. Se establece el plazo de un año, desde la aprobación de esta ley, para que los municipios afectados por esta disposición modifiquen su planeamiento general para adaptarse a ella.

5. Las desclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en la presente disposición no darán lugar a indemnización, de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal.

Disposición transitoria decimosegunda. *Municipios sin planeamiento general o sin proyecto de delimitación de suelo urbano.*

1. En los municipios sin planeamiento general o sin proyecto de delimitación de suelo urbano, y a los efectos previstos en la disposición transitoria decimosexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, se podrá aprobar un proyecto de delimitación de suelo urbano para concretar en esta clase de suelo la aplicación del régimen urbanístico definido en la mencionada disposición transitoria.

2. Los proyectos de delimitación de suelo urbano a los que se refiere el apartado 1 anterior se someterán a los requisitos materiales y a las reglas de tramitación siguientes:

a) Los terrenos que se incluyan en la delimitación deben cumplir alguna de las siguientes condiciones:

i. Tener servicios de acceso rodado, de abastecimiento de agua, de evacuación de aguas residuales y de suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para la edificación existente o que se tenga que construir.

ii. Estar ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes de la superficie que el mismo proyecto de delimitación prevé que pueda ser objeto de edificación.

b) La tramitación del proyecto de delimitación de suelo urbano se sujetará al siguiente procedimiento:

i. La aprobación inicial corresponde al pleno del ayuntamiento, y se somete al trámite de información pública en las condiciones previstas por la presente ley para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Durante el periodo de información pública se solicitará un informe vinculante sobre su contenido al órgano que ejerza las competencias en materia de urbanismo del consejo insular correspondiente.

ii. La aprobación definitiva corresponde al pleno del ayuntamiento. Esta aprobación, así como su publicación oficial y la comunicación al correspondiente consejo insular y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, se sujeta a los mismos términos y condiciones previstos por la presente ley para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Dado que el proyecto de delimitación de suelo urbano afecta a ámbitos a los que ya se ha conferido una clasificación y ordenación directa de acuerdo con la disposición transitoria decimosexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y que por tanto no efectúa ni planificación ni ordenación, no se encuentra sujeto a la tramitación de evaluación ambiental de planes.

c) El proyecto de delimitación de suelo urbano identificará, a los efectos de lo que indica el punto 3 de la disposición transitoria decimosexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, la zona de núcleo antiguo e intensiva y la zona extensiva. Asimismo, en su caso identificará los ámbitos de suelo urbano sin urbanización consolidada a que se refiere la disposición transitoria decimoprimera de la presente ley.

3. La aprobación de los proyectos de delimitación de suelo urbano a que se refiere esta disposición transitoria, en ningún caso exime al municipio correspondiente del deber de formulación subsiguiente del planeamiento urbanístico, en los términos y condiciones que determina la presente ley.

Disposición transitoria decimotercera. *Expedientes expropiatorios en tramitación.*

Una vez constituida la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, la fijación definitiva del precio justo en vía administrativa corresponderá a este órgano, incluidos los expedientes que en el momento de su constitución se encuentren en tramitación en el Jurado Provincial de Expropiación, que deberán remitirse a dicha Comisión.

Disposición transitoria decimocuarta. *Régimen para el suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general vigente que ya disponga de los servicios urbanísticos básicos y esté consolidado por la edificación.*

1. Los terrenos que a la entrada en vigor de la presente ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbanizable en los instrumentos de planeamiento urbanístico general vigente, con independencia de su clasificación legal posterior, y que, en el ámbito que se delimite, ya cuenten con los servicios urbanísticos básicos, a que se refiere el artículo 22 de la presente ley, y estén consolidados por la edificación en más del 90 % de la superficie susceptible de ser edificada según la ordenación que se establezca, pueden clasificarse como suelo urbano cuando se revise su planeamiento general.

2. Todos estos terrenos deberán incluirse en una unidad de actuación con la finalidad de que las personas propietarias de estos suelos cumplan con todos los deberes de cesión que corresponden a los suelos urbanizables (viales, aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos), dando cumplimiento a lo que se indica en el artículo 43.4 de esta ley, en la proporción que corresponda al ámbito delimitado, así como de los suelos destinados a situar el aprovechamiento urbanístico público, a que se refiere el artículo 24.3 de la presente ley.

En el supuesto de imposibilidad física del cumplimiento del deber legal de cesión de algunos de estos terrenos, se podrá optar por el pago de una cantidad sustitutoria en

metálico, que deberá ser fijada por los servicios técnicos municipales de acuerdo con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas.

3. En el ámbito de la unidad de actuación que finalmente se delimite, además de los viales públicos, tan sólo se pueden incluir parcelas lucrativas, con un aprovechamiento urbanístico que no puede ser superior al que ya tengan a la entrada en vigor de esta ley, así como terrenos de dominio público, con usos de equipamientos, aparcamientos o de espacios libres públicos, para dar cumplimiento a cesiones de las indicadas en su punto 2.

Asimismo los terrenos tienen que mantener los usos que ya tengan a la entrada en vigor de esta ley, que únicamente se podrán cambiar si suponen un beneficio público.

Disposición transitoria decimoquinta. *Aplicación de la Disposición adicional sexta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.*

En el ámbito territorial de la isla de Eivissa, en los procedimientos relativos a revisiones de planes que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley y hayan superado el trámite de aprobación inicial, podrá aplicarse la disposición adicional sexta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo en las Illes Balears.

Disposición transitoria decimosexta.

Régimen transitorio aplicable a las modificaciones o revisiones de planeamiento que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable.

Las determinaciones contenidas en el apartado 2 del artículo 20 de esta ley no serán de aplicación a las modificaciones o revisiones de planeamiento municipal que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable que, en fecha 27 de diciembre de 2022, se encuentren en tramitación.

A efectos de la aplicación de esta disposición, se entiende que se está tramitando una modificación o revisión de planeamiento municipal cuando se ha adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento, siempre y cuando no haga más de tres años del último acto esencial en la tramitación del procedimiento de adaptación del planeamiento municipal.

Disposición transitoria decimoséptima. *Régimen de utilización provisional de edificaciones incluidas en ámbitos afectados por la disposición adicional decimosexta.*

1. Con la aprobación inicial de las modificaciones o de las revisiones de planeamiento general a que se refiere el último párrafo de la disposición adicional decimosexta de esta ley, excepcionalmente y de manera transitoria, los ayuntamientos pueden autorizar determinados usos provisionales de acuerdo con la nueva regulación urbanística que haya sido objeto del mencionado trámite de aprobación inicial, siempre que se verifiquen todas las circunstancias y condiciones específicas que regulan los apartados siguientes de esta disposición.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, urbanizable programado o suelo apto para la urbanización en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el momento de la entrada en vigor de esta ley y que estén afectados por la mencionada disposición adicional decimosexta, tienen que haber sido clasificados formalmente como suelo urbano en un planeamiento anterior derogado, sustituido o anulado, y tienen que tener implantados los servicios urbanísticos básicos y consolidada la edificación de acuerdo con la referida clasificación al menos en una tercera parte de la superficie apta.

La modificación o la revisión del planeamiento que se tramite propondrá, asimismo, la reincorporación de los terrenos afectados, ya sea en su totalidad o sólo en una parte, al proceso de desarrollo urbanístico del municipio con la mencionada clasificación de suelo urbano, y con el establecimiento del régimen urbanístico detallado que considere adecuado de acuerdo con el modelo territorial.

3. Las autorizaciones provisionales a que se refiere el apartado 1 requieren, además de cumplir con las circunstancias que prevé el apartado 2, las siguientes condiciones:

a) Que se refieran a las actuaciones estrictamente necesarias para la utilización de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes y legalmente implantados en el ámbito

correspondiente, de acuerdo con la vigencia del planeamiento anterior que clasificaba el ámbito como suelo urbano.

b) Que las actuaciones se adecuen a los usos urbanísticos y a todo el resto de parámetros de la edificación previstos en el documento de modificación o de revisión del planeamiento que se apruebe inicialmente.

c) Que la solicitud de la persona interesada se formule en el plazo máximo de tres meses desde la publicación en el "Butlletí Oficial de les Illes Balears" del acuerdo de aprobación inicial e incluya la asunción de las condiciones de provisionalidad de la autorización solicitada, sin derecho a percibir ninguna indemnización en caso de que no se llegue a producir la aprobación definitiva de la modificación o la revisión del planeamiento.

d) Que la duración inicial de la autorización provisional no exceda de un año a contar desde la fecha de esta.

Excepcionalmente, por razones motivadas de interés público, y con la solicitud previa de la persona interesada, se puede prorrogar la duración de la autorización provisional concedida por un año adicional.

4. En caso de que la alteración del planeamiento general a que se refiere esta disposición transitoria adopte la modalidad de modificación y no la de revisión, y no afecte más de dos ámbitos anteriores de suelo urbanizable no programado, urbanizable o apto para la urbanización del mismo municipio a qué se refiere la disposición adicional decimosexta, la aprobación definitiva corresponde al ayuntamiento, con el informe previo del Consejo Insular de Mallorca que prevé el apartado 6 del artículo 55 de esta ley.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en la presente ley y, en particular, las siguientes:

– La Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears.

– Los artículos 4.1 y 5 y la disposición adicional primera del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el cual se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears.

– Los puntos 1 y 3 del artículo 59; el apartado a) del artículo 93; el artículo 94; el apartado c) del punto 2 del artículo 95; el punto 2 del artículo 100; el punto 4 del artículo 102; el artículo 104; el artículo 128; la disposición adicional primera; la disposición adicional segunda y los puntos 4, 5, 6 y 7 de la disposición final segunda de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears.

– Las disposiciones adicionales quinta, sexta, séptima y novena; y la disposición transitoria primera de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.

– Los artículos 1, 2, 3, 4 y 12 de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las islas de Eivissa y Formentera en materia de ordenación territorial, urbanismo y turismo.

– La disposición adicional decimoprimera de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública.

– Los puntos 1 y 2 del artículo 2; el apartado 2 del artículo 5; el artículo 9; el título II; los artículos 31, 32 y 33; los artículos 38 y 39; las disposiciones adicionales primera, segunda, tercera, cuarta y octava; los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria primera; la disposición transitoria tercera y la disposición final primera de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

– La Ley 1/1994, de 23 de marzo, sobre condiciones para la reconstrucción en suelo no urbanizable de edificios e instalaciones afectadas por obras públicas o declaradas de utilidad pública y ejecutadas por el sistema de expropiación forzosa.

– La Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica.

– Los puntos 1, 3, 5 y 6 del artículo 3 de la Ley 9/1990, de 27 de junio, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de urbanismo y habitabilidad.

– La Ley 14/2012, de 19 de diciembre, de ordenación urbanística de la Universidad de las Illes Balears.

– Los artículos 1 y 5; y los puntos 1, 2, 3, 5 y 6 de la disposición adicional única del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.
– El punto 1 del artículo 2 del Decreto Ley 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.

2. En la medida en que no hayan resultado tácitamente derogadas por la legislación de rango superior aprobada posteriormente, quedan asimismo derogadas expresamente las disposiciones reglamentarias siguientes:

– El Decreto 81/1994, de 30 de junio, por el que se prorrogan los plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos por el Decreto 12/1992.
– El Decreto 105/1990, de 29 de noviembre, de atribución de competencias para emitir informes urbanísticos previstos en la Ley 9/1990.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

1. Se autoriza a los consejos insulares para:

a) Desarrollar reglamentariamente, total o parcialmente, la presente ley.
b) Dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para cumplir las remisiones que la presente ley hace a normas de este carácter.

2. Sin perjuicio de lo que establece el apartado 1 anterior, se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para desarrollar reglamentariamente:

a) El Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.
b) La regulación relativa a la estandarización y normalización de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística de acuerdo a lo fijado en la disposición adicional segunda anterior.
c) La composición y el funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Expropiaciones de las Illes Balears.
d) La regulación relativa a la evaluación de los edificios y a la inspección de construcciones y edificaciones.

3. El Archivo de Urbanismo de las Illes Balears tendrá por objeto facilitar la publicidad de la totalidad de los instrumentos en vigor de planeamiento urbanístico, y permitirá su consulta pública, tanto de forma presencial como por medios telemáticos.
4. Con la integración de la documentación que conforme el Archivo de Planeamiento, el Gobierno de las Illes Balears desarrollará y gestionará un sistema de información territorial de la comunidad autónoma con la colaboración de los consejos insulares, los ayuntamientos y el resto de administraciones públicas y sus órganos instrumentales, que incluya un sistema de información geográfica con los datos e informaciones necesarias para conocer de forma actualizada los procesos y las situaciones de cambio que se produzcan en el territorio.
Asimismo, en colaboración con la Administración General del Estado y en los términos de la legislación estatal, promoverá la formación y la actualización de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, y procurará igualmente la compatibilidad y la coordinación con el resto de sistemas de información, particularmente con el catastro inmobiliario.

Disposición final segunda. *Régimen transitorio de normativa reglamentaria.*

1. De acuerdo con la disposición transitoria cuarta del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, y mientras no la desplace el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera de la presente ley, en las islas de Eivissa, Formentera y Menorca continuará siendo aplicable supletoriamente, en todo aquello que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones vigentes, la siguiente normativa estatal de rango reglamentario:

a) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento.
b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de gestión urbanística.

c) Los artículos 18 a 28 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística, en todo lo que afecte a la tramitación de ruina de las construcciones.

d) El Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

2. Hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, continuará siendo vigente, en todo lo que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del Suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Se considera en todo caso incompatible con esta ley el título VIII del citado reglamento, a excepción de su capítulo V.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor de la ley.*

La presente ley entrará en vigor el 1 de enero de 2018.

Información relacionada

Téngase en cuenta que el Gobierno, mediante disposición publicada únicamente en el "Boletín Oficial de las Illes Balears", podrá actualizar el importe de las multas previstas en la presente ley en la cantidad que corresponda, de acuerdo con la variación de los índices de precios al consumo o el parámetro que la sustituya, según se establece en la disposición adicional cuarta.

§ 13

Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 10, de 20 de enero de 2018
«BOE» núm. 61, de 10 de marzo de 2018
Última modificación: 15 de marzo de 2025
Referencia: BOE-A-2018-3363

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El incremento continuado de la población de las Islas Baleares, con una de las mayores densidades de todas las comunidades autónomas, con altos niveles de afluencia turística y con necesidades sociales crecientes, demandadas tanto por la población residente como por la flotante, conjugado con el largo periodo de situación de crisis económica sufrido, durante el que no se ha dado respuesta a estas necesidades, ha generado importantes carencias de equipamientos públicos básicos, a la vez que exigencias de más calidad respecto de los existentes, de manera que se hace imprescindible disponer de un instrumento jurídico que permita, con la máxima celeridad, desarrollar nuevos equipamientos educativos, sanitarios y de servicios sociales en las Islas Baleares, a la vez que mejorar los existentes.

La situación de paro causada por la crisis económica y el continuado incremento de la población residente en las Islas Baleares han generado una considerable demanda de servicios educativos, sanitarios y sociales, lo que hace ineludible la adopción de medidas legislativas inmediatas, en forma de decreto ley, para permitir la inversión pública necesaria para afrontar las demandas y dotar las Islas Baleares de los equipamientos necesarios de ámbito educativo, sanitario y social que reclama una sociedad, como es la balear, que merece disponer de unos servicios públicos suficientes y de calidad para atender sus necesidades más básicas, como son la educación, la salud y los servicios sociales, sin las cuales el bienestar social y el progreso no se pueden alcanzar.

De acuerdo con las cifras de población actual y su previsible aumento, es obligatorio poner a disposición de la población equipamientos que mejoren y/o amplíen las carteras de servicios educativos, sanitarios y sociales en las Islas Baleares, vista la imposibilidad de asumir la demanda mediante la infraestructura actual y de conformidad con los estándares mínimos de calidad en la prestación de estos servicios que resultan exigibles legalmente.

Aunque se han ido mejorando la oferta y las redes públicas de centros educativos, de atención sanitaria y de servicios sociales, y se ha adaptado parcialmente la capacidad de las

instalaciones y los centros a las nuevas demandas, la actual situación de desbordamiento y masificación, así como la obsolescencia de muchos centros debido a la estructura misma de las edificaciones, que fue programada en su día de acuerdo con unas previsiones de usuarios que se han visto sobradamente superadas, exige la construcción de nuevos equipamientos educativos, sanitarios y sociales en las Islas Baleares, y la adecuación de los existentes, con el fin de dotar a los ciudadanos de las Islas Baleares y los usuarios de los correspondientes servicios de unos equipamientos adaptados a los requerimientos tecnológicos modernos y a las ratios necesarias para atender la creciente demanda de estos servicios esenciales.

La revisión actual de las planificaciones ha puesto de manifiesto las nuevas demandas asistenciales básicas, educativas, sanitarias y sociales, y ha evidenciado que, para atenderlas, debe contarse, lo antes posible, con nuevos y mejores equipamientos, que se tienen que construir, y también se deben ejecutar actuaciones de reforma, adecuación, ampliación y/o cambio de usos específicos en los actualmente existentes, dado que muchas de sus instalaciones son obsoletas y no cubren adecuadamente las necesidades de atención y servicios de la población para dar cumplimiento a las carteras de servicios de educación, salud y servicios sociales.

Actualmente están ya programados y previstos en los correspondientes planeamientos urbanísticos municipales una serie de equipamientos públicos como los que se regulan en este Decreto ley, si bien en algunos casos se requieren actuaciones que suponen modificaciones puntuales de planeamiento, o bien tramitaciones administrativas que comportan seguir un proceso largo, en el que están implicadas varias administraciones públicas.

Por ello, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para conseguir el mencionado objetivo en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas del conjunto de los ciudadanos de las Islas Baleares y dotar la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares de los necesarios equipamientos públicos educativos, sanitarios y sociales, sin que tengan que sufrir las demoras derivadas de la aprobación y la posterior ejecución del planeamiento.

II

El artículo 27.1 de la Constitución Española reconoce el derecho de todos los ciudadanos a la educación, y el artículo 27.4 señala que la enseñanza básica es obligatoria y gratuita. Los poderes públicos garantizarán el derecho de todos a la educación, mediante una programación general de la enseñanza, con la efectiva participación de todos los sectores afectados y la creación de centros docentes (artículo 27.5). En el capítulo III de la Constitución se establecen los principios rectores de la política social y económica, entre los que están los mandatos a los poderes públicos para garantizar los derechos a la protección social, a la protección de la salud pública y a la protección de varios colectivos, como son las personas con discapacidad o la tercera edad, entre otros.

Uno de los objetivos del Gobierno de las Islas Baleares es mejorar la atención educativa sanitaria y social de los ciudadanos de las Islas Baleares, que se realizará de conformidad con los principios rectores señalados por la Constitución y por el Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares, y con el fin de garantizar los derechos de los ciudadanos reconocidos también en el Estatuto.

El artículo 12 del Estatuto, cuando establece los principios rectores de la actividad pública, determina que las instituciones propias de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, para cumplir las finalidades que les son propias y en el marco de las competencias que les atribuye el Estatuto, promoverán, como principios rectores de la política económica y social, el desarrollo sostenible encaminado al pleno empleo, la cohesión social y el progreso científico y técnico, de manera que se asegure a toda la ciudadanía el acceso a los servicios públicos y el derecho a la educación, la salud y la protección social, entre otros, como son la vivienda, el ocio y la cultura.

El título II del mismo Estatuto, cuando regula los derechos de los ciudadanos de las Islas Baleares, reconoce, entre otros: a) el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de servicios públicos de calidad, de conformidad con lo que dispone el artículo 14.2 del Estatuto; b) los derechos sociales que, en tanto que representan un ámbito inseparable del

respeto de los valores y derechos universales de las personas y que constituyen uno de los fundamentos cívicos del progreso económico, cultural y tecnológico de la comunidad autónoma, tienen que ser defendidos y promovidos por los poderes públicos de las Islas Baleares en los términos previstos en el artículo 16 del Estatuto; c) los derechos en relación con las personas dependientes, incluyendo la necesidad de garantizar la accesibilidad espacial de las instalaciones, los edificios y los servicios públicos, de conformidad con lo que determina el artículo 19 del Estatuto; d) el derecho a la salud, garantizando el derecho a la prevención y la protección de la salud mediante un sistema sanitario público de carácter universal, de conformidad con lo que prevé el artículo 25 del Estatuto, y e) el derecho a la educación que establece el artículo 26 del Estatuto, que reconoce que todas las personas tienen derecho a una educación de calidad y a acceder a la misma en condiciones de igualdad, y que regula expresamente el derecho de acceder en condiciones de igualdad a los centros educativos sostenidos con fondos públicos.

Para la consecución de este objetivo fijado, se requiere una actuación urgente de la Comunidad Autónoma en materia de sanidad, servicios sociales y educación, con la finalidad de adecuar la red pública de equipamientos a las demandas de servicios y prestaciones que exige la nueva realidad social derivada de los cambios demográficos, económicos y sociales que se han producido en los últimos años, así como permitir la adaptación de los equipamientos a las necesidades de las carteras de servicios que se tienen que prestar de acuerdo con el marco normativo vigente.

III

El artículo 49 del Estatuto de Autonomía permite al Gobierno dictar medidas legislativas provisionales, en forma de decreto ley, en casos de extraordinaria y urgente necesidad, que no podrán afectar a determinadas materias. Se trata de una figura inspirada en la que prevé el artículo 86 de la Constitución Española, cuyo uso ha producido una extensa jurisprudencia del Tribunal Constitucional. El alto tribunal ha insistido en que la definición, por parte de los órganos políticos, de una situación de extraordinaria y urgente necesidad debe ser explícita y razonada, y que tiene que haber una «conexión de sentido», o relación de adecuación, entre la situación excepcional y las medidas que se pretendan adoptar, que deben ser idóneas, concretas y de inmediata eficacia. Es exponente de esta doctrina constitucional la reciente Sentencia 12/2015, de 5 de febrero, en que se recogen los pronunciamientos reiterados del alto tribunal sobre la utilización de este instrumento normativo.

Desde la Sentencia 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, puede tener origen en la inactividad previa de la Administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Asimismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se debe confundir la eficacia inmediata de la norma provisional con su ejecución instantánea y, por lo tanto, se tiene que permitir que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Por lo tanto, la necesidad de disponer de la mejora y la ampliación de los servicios a corto plazo, y de conseguir su puesta en marcha a pleno rendimiento, justifica que sea urgente empezar a estas alturas las actuaciones para esta finalidad, ya que un retraso en su inicio haría imposible la consecución del objetivo, con las consecuencias que podría suponer para la atención educativa, sanitaria y social de la población.

La importancia de cubrir las necesidades básicas de la población, en los ámbitos educativo, sanitario y social, determina la urgencia de las medidas que se tienen que adoptar, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación parlamentaria de las leyes, tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del decreto ley que prevé el artículo 49 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de Reforma del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares.

El peligro de desatención de la población de las Islas Baleares en relación con las necesidades más básicas de los aspectos educativos, de salud y asistenciales, junto con la

falta de centros suficientes y la existencia de centros obsoletos y saturados para prestar los servicios que demanda la sociedad balear, añadido al hecho de que en los próximos años probablemente se agravará la situación con el incremento previsto de población residente en las islas, constituyen, a juicio del Gobierno de las Islas Baleares, una situación de extraordinaria y urgente necesidad que, con los datos concluyentes de que ahora se dispone, tiene que ser afrontada con carácter inmediato mediante el instrumento del decreto ley.

Este Decreto-ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para ser utilizado, ya que las medidas que comprende pretenden facilitar la ejecución de obras e inversiones públicas para mejorar y ampliar la red de equipamientos educativos, sanitarios y sociales de las Islas Baleares y, así, dar una respuesta urgente a la demanda de servicios y prestaciones en estos ámbitos.

La construcción de nuevos equipamientos educativos, sanitarios y sociales, así como la adecuación de los existentes, resolverá esta situación y dará respuesta a las necesidades y las demandas de los servicios básicos. La ejecución y el funcionamiento de los equipamientos se considera prioritaria y de interés general para las Islas Baleares, y su urgente puesta en marcha tiene una importancia indiscutible para el bienestar de la población y para garantizar la calidad de vida y proporcionar el nivel adecuado de prestación de servicios públicos tan básicos como son la educación, la salud y los servicios sociales.

Las medidas establecidas mediante este Decreto ley son concretas y se consideran idóneas para la situación excepcional descrita. En este sentido, con la finalidad de facilitar su ejecución, se adoptan medidas legislativas aplicables a los equipamientos públicos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, destinados exclusivamente a usos educativos, de salud y de servicios sociales, de carácter general, por un lado, y se regulan los equipamientos de estos usos que se considerarán como inversiones de interés autonómico de las Islas Baleares, por otro.

Las medidas que se adoptan introducen una mínima serie de modificaciones legales que permitirán resolver problemas muy concretos, pero que se requieren para agilizar y facilitar los trámites para impulsar y hacer efectiva la ejecución de los equipamientos necesarios y adaptarlos a las nuevas demandas y requerimientos legales. Asimismo, se introduce la posibilidad de declarar equipamientos públicos de uso educativo, de salud o de servicios sociales como inversiones de interés autonómico de las Islas Baleares, y se regulan las consecuencias de esta declaración con vistas a posibilitar su ejecución, incorporando una tramitación específica para facilitar la implantación de estos equipamientos, que se consideran prioritarios.

El nuevo régimen jurídico, en la medida que responde a los principios y los objetivos expuestos, y que se adecua a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, se ha diseñado en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

IV

Además de los dos tipos de medidas legislativas aplicables a los equipamientos públicos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, destinados exclusivamente a usos educativos, de salud y de servicios sociales, de carácter general, y de regulación de estos equipamientos que se considerarán como inversiones de interés autonómico de las Islas Baleares, se incluyen dos cuestiones específicas, planteadas como disposiciones; una para resolver la problemática de la redacción del plan especial de ordenación del complejo sanitario de Son Espases y otra para los equipamientos de mataderos, de carácter higiénico-sanitario, en unos términos municipales concretos, tal como se indica a continuación.

La Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, dio una nueva redacción al artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, sin incluir el matadero entre las competencias propias municipales, y no figurando consiguientemente este entre los servicios obligatorios enumerados en el artículo 26 de la citada Ley. Asimismo, da una nueva redacción al artículo 86 de la Ley 7/1985, eliminando la reserva a favor de las entidades locales de la actividad de matadero, sin perjuicio de que el Estado y las comunidades autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, pudieran establecerla mediante ley.

La eliminación de esta reserva de actividad de matadero ha supuesto una merma en los instrumentos jurídicos para tutelar con más eficacia esta actividad, teniendo en cuenta las implicaciones higiénico-sanitarias y las repercusiones que tiene directamente sobre el sector ganadero de las Islas; por ello se decide recuperar esta competencia y volver a considerarla un servicio público. Asimismo, se considera necesario calificarla como servicio de interés económico general para que pueda tener mejor acceso a las ayudas y compensaciones que necesita esta actividad.

La urgencia de realizar la reserva de competencia y la declaración de servicio de interés económico general es a causa de la grave crisis que está afectando a la actividad de matadero, tanto por las dificultades económicas de su mantenimiento como por la situación de las instalaciones, algunas de ellas en un lamentable estado higiénico-sanitario. Estas circunstancias pueden suponer un riesgo inminente de cierre de las instalaciones que podría afectar muy negativamente a la comercialización de carnes frescas a nuestros consumidores y suponer graves perjuicios a nuestro sector ganadero.

V

El Decreto ley tiene habilitación expresa en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía y se dicta al amparo de las competencias que ejerce la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, según los artículos 30 (apartados 3, 4, 10, 11, 14, 15, 27 y 48), 31 (apartados 4 y 5) y 36 del Estatuto de Autonomía.

VI

El Decreto ley dispone de un capítulo preliminar y dos capítulos, con un total de ocho artículos y tres disposiciones finales.

El capítulo preliminar, dedicado a las disposiciones generales, contiene dos artículos dedicados al objeto y la finalidad de la norma, así como el concepto y el régimen jurídico.

El capítulo primero establece normas de carácter general aplicables para la ejecución de los equipamientos públicos de usos educativos, de salud o de servicios sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, con cuatro artículos dedicados a regular la obtención de los terrenos pertenecientes a otra administración pública donde se ubicarán estos equipamientos públicos y a determinadas actuaciones de cariz urbanístico que se realizarán en estos tipos de equipamientos, como son cambios de uso específico, por una parte, y ejecución de obras sin alterar los parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento, por otra.

El capítulo segundo, con dos artículos, prevé que el Consejo de Gobierno de las Islas Baleares pueda declarar equipamientos públicos de uso educativo, de salud o de servicios sociales como inversiones de interés autonómico de las Islas Baleares, y regula los efectos que comporta esta declaración.

La primera disposición final se dedica a la modificación del artículo 18 del Decreto ley 3/2014, dedicado al complejo sanitario de ámbito autonómico de Son Espases; la segunda, a la declaración del servicio esencial de matadero a favor de diversas entidades locales y como servicio de interés económico general; y la tercera, a la previsión de la entrada en vigor del presente Decreto ley.

Para la adopción de las medidas que incorpora este Decreto ley, a pesar de tener como objetivo conseguir los objetivos fijados en las materias de educación, salud y servicios sociales, el Gobierno de las Islas Baleares se ampara en el título competencial del artículo 30.3 del Estatuto.

Visto todo esto, a propuesta del consejero de Territorio, Energía y Movilidad, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión de 19 de enero de 2018, se aprueba, al amparo del artículo 49 del Estatuto de Autonomía, el siguiente Decreto ley:

CAPÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

Este decreto ley tiene por objeto impulsar la mejora o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios y sociales de la comunidad autónoma de las Illes Balears; establecer medidas de agilización y simplificación de los procedimientos administrativos relativos a la ejecución de obras e inversiones públicas para dotaciones de estos equipamientos públicos; y regular los efectos de la declaración de inversiones de interés autonómico de las Illes Balears, con la finalidad de atender la demanda creciente de servicios y prestaciones en estos ámbitos.

Asimismo, con carácter excepcional, las normas que contiene este decreto ley serán aplicables a otras infraestructuras o equipamientos públicos de usos diferentes de los educativos, de investigación, sanitarios y sociales, cuando estos equipamientos se consideren de interés autonómico y así lo acuerde expresamente el Consejo de Gobierno.

Artículo 2. *Concepto y régimen jurídico.*

A los efectos de este decreto ley, se consideran "equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la comunidad autónoma de las Illes Balears" los que sean promovidos, financiados y/o desarrollados por órganos de la misma comunidad autónoma o sus entidades instrumentales de derecho público.

Para la tramitación de la ejecución de estos equipamientos públicos, serán aplicables las disposiciones de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Inversión en las Islas Baleares, en lo que no contradigan las previsiones específicas de este Decreto ley.

CAPÍTULO I

Normas para la ejecución de los equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

Artículo 3. *Redacción y aprobación de proyectos de obras para ejecutar en terrenos propiedad de otra administración.*

Para actuaciones que se lleven a cabo para la ejecución de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la comunidad autónoma de las Illes Balears situados en terrenos que sean propiedad de otra administración, la consejería o el ente instrumental correspondiente puede tramitar la redacción y aprobar el proyecto de obras, una vez que haya recibido la comunicación de la voluntad de aquella administración para proceder a la puesta a disposición de los terrenos a favor de la Administración de la comunidad autónoma o de un ente de su sector público, sin perjuicio de la necesidad de instrumentar posteriormente la cesión de la titularidad de los terrenos o el otorgamiento del título habilitante para ejecutar las obras del equipamiento.

Para la ejecución de las obras de la actuación, la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares o el ente instrumental que ejecute el proyecto tiene que disponer de la cesión formal de los terrenos donde se ubicará el equipamiento o del correspondiente título habilitante.

Artículo 4. *Actuaciones de modificación o cambio de usos en un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social de la comunidad autónoma de las Illes Balears.*

El Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la consejería correspondiente y con un informe municipal previo que se tiene que emitir en el plazo de 15 días a partir de la solicitud, puede autorizar la modificación, la agregación o el cambio de un uso específico en equipamientos públicos destinados a usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales, siempre que este uso específico esté dentro de los comprendidos en los usos

globales educativos, de investigación, sanitarios y sociales, y siempre que no se altere el resto de los parámetros urbanísticos previstos por el planeamiento municipal. El informe municipal se entenderá favorable si no se emite en el plazo establecido.

Esta alteración del uso específico del equipamiento público se instrumentará mediante un acuerdo del Consejo de Gobierno y, sin perjuicio de su efectividad inmediata, se comunicará al correspondiente ayuntamiento a los efectos de su incorporación en el planeamiento urbanístico cuando se lleve a cabo su revisión o modificación.

Todos los equipamientos públicos a los cuales se hace referencia pueden disponer de usos secundarios o complementarios que sean necesarios para que estos funcionen adecuadamente.

Artículo 5. *Actuaciones de reformas interiores a las edificaciones, así como las sujetas al régimen de comunicación previa referidas a un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social de la comunidad autónoma de las Illes Balears.*

Para iniciar la ejecución de actuaciones de reformas interiores en las edificaciones, así como las actuaciones que no estén excluidas expresamente del régimen de comunicación previa que indica el artículo 148.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, referidas a equipamientos públicos de uso educativo, sanitario o social de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la consejería o el ente instrumental actuante presentará la comunicación previa al ayuntamiento del término municipal donde se ubique el equipamiento público.

La comunicación adjuntará el correspondiente proyecto, firmado por el técnico competente, así como el resto de la documentación prevista en el artículo 153.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

En el plazo de 15 días naturales, el ayuntamiento podrá emitir un informe al respecto, si así lo considera oportuno. Se podrán iniciar las obras al día siguiente de haberse cumplido este plazo.

Cuando se trate de una actuación que no necesita proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las obras se podrán iniciar al día siguiente de la presentación de la comunicación previa al ayuntamiento.

Artículo 6. *Actuaciones sujetas al régimen de licencias urbanísticas referidas a un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social de la comunidad autónoma de las Illes Balears.*

Para iniciar la ejecución de actuaciones sujetas al régimen de licencias urbanísticas referidas a un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social de la comunidad autónoma de las Illes Balears, la consejería o el ente instrumental actuante tiene que presentar una solicitud de licencia al ayuntamiento del término municipal donde se ubique el equipamiento público, y tiene que adjuntar el proyecto correspondiente firmado por el técnico competente, con el contenido y el grado de detalle previstos en el artículo 152 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

En el plazo máximo de 45 días naturales, el ayuntamiento emitirá y notificará la correspondiente resolución expresa. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique una resolución en contra, la solicitud de licencia se entenderá estimada, y se podrán iniciar las obras al día siguiente de haberse cumplido el mismo.

CAPÍTULO II

Equipamientos públicos de uso educativo, de investigación, sanitario o social, con la consideración de inversiones de interés autonómico de las Illes Balears

Artículo 7. *Declaración de un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social como una inversión de interés autonómico de las Illes Balears.*

Un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social se considera como una inversión de interés autonómico cuando así lo declare expresamente el Consejo de Gobierno de las Illes Balears, en cumplimiento del artículo 5 de la Ley 4/2010, de

16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, y en las condiciones que el Consejo de Gobierno determine para ejecutarlo. Para la declaración de un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social como una inversión de interés autonómico, el Consejo de Gobierno de las Illes Balears tiene que identificar los terrenos donde se ubica o se tiene que ubicar el equipamiento público, indicar la administración a la cual corresponde la titularidad, determinar el uso concreto que se tiene que dar al equipamiento y señalar el sistema general de equipamiento en el suelo al cual se adscribe o, en su caso, informar de la clasificación y la calificación urbanística del equipamiento si este ya existe.

Asimismo, visto el régimen jurídico especial de los municipios de Palma e Ibiza establecido por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, en el marco de la legislación básica estatal, del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears y de la legislación sobre régimen local de las Illes Balears, así como la Ley 16/2019, de 8 de abril, del estatuto especial de capitalidad de la ciudad de Ibiza, los ayuntamientos respectivos, mediante un acuerdo de la junta de gobierno local, pueden solicitar directamente al Gobierno de las Illes Baleares, a través de la consejería competente por razón de la materia, que un equipamiento de los previstos en el artículo 1 de este decreto ley sea declarado como inversión de interés autonómico.

Artículo 8. *Actuaciones en equipamientos públicos de uso educativo, de investigación, sanitario o social con declaración de inversión de interés autonómico de las Illes Balears.*

La declaración de un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social como de inversión de interés autonómico, además de las determinaciones aplicables de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, supone lo siguiente:

1. Calificación del suelo.

Los terrenos donde se acuerde la ubicación del equipamiento público deben calificarse automáticamente como sistema general de equipamiento del uso correspondiente.

Los sistemas generales de equipamientos en suelo rústico no pueden situarse en terrenos calificados como suelo rústico protegido, a excepción de los supuestos de áreas de prevención de riesgo en las que la calificación subyacente sea la de suelo rústico común. En estos casos se adoptarán medidas para prevenir y evitar el riesgo y se requerirá un informe previo favorable de la administración competente, a no ser que se trate de áreas de prevención de riesgo de erosión y de contaminación o vulnerabilidad de acuíferos.

2. Determinaciones urbanísticas del equipamiento.

Las determinaciones urbanísticas del equipamiento corresponderán a las requeridas para el proyecto necesario para llevar a cabo la actuación y, por lo tanto, no dependerán del desarrollo territorial o urbanístico previo ni de los correspondientes instrumentos de gestión, y serán inmediatamente efectivas.

3. Condiciones del proyecto de construcción del equipamiento.

El proyecto de edificación, firmado por el técnico competente, responderá a las necesidades funcionales y edificatorias del equipamiento propuesto, y dará cumplimiento a las normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades, y también respetará las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

El proyecto, en su caso, se someterá a la evaluación ambiental de acuerdo con la legislación aplicable, si bien se aplicará el artículo 8 de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Inversión en las Islas Baleares, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

4. Aprobación del proyecto de construcción del equipamiento.

Corresponderá al Consejo de Gobierno la autorización del proyecto a propuesta de la correspondiente consejería, previo trámite de información pública de 15 días naturales y el

informe favorable del ayuntamiento donde se ubique el equipamiento, que se emitirá en el mismo plazo.

El informe del ayuntamiento se elaborará de acuerdo con la disposición adicional séptima de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de Instalación, Acceso y Ejercicio de Actividades en las Islas Baleares, y tendrá presente lo que comporta para la actuación la declaración como una inversión de interés autonómico de las Islas Baleares. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique una resolución en contra, el informe se entenderá favorable.

Asimismo, visto el régimen jurídico especial de los municipios de Palma e Ibiza establecido por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, en el marco de la legislación básica estatal, del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears y de la legislación sobre régimen local de las Illes Balears, y por la Ley 16/2019, de 8 de abril, del estatuto especial de capitalidad de la ciudad de Ibiza, los ayuntamientos respectivos, mediante un acuerdo de la junta de gobierno, pueden autorizar directamente el proyecto una vez el Consejo de Gobierno haya aprobado la correspondiente declaración de inversión de interés autonómico.

5. Ejecución de las obras de construcción del equipamiento.

Para la ejecución de las obras de construcción dentro de este ámbito, no será necesaria la obtención de ningún tipo de licencia o autorización insular o municipal.

6. Plazos de ejecución de la actuación.

La administración o el ente instrumental público promotor dispone, desde la declaración de un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social como inversión de interés autonómico de las Illes Balears, de un plazo máximo de dos años para presentar el proyecto y de dos años más a continuación para iniciar su ejecución.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos indicados en este apartado determina la caducidad de la declaración.

No obstante, en los casos en los que se considere oportuno tramitar nuevamente la declaración de inversión de interés autonómico se pueden incorporar al procedimiento los actos y trámites cuyo contenido se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. A este efecto, si el proyecto de construcción del equipamiento no ha sufrido ningún cambio, se incorporará en todo caso al nuevo procedimiento la autorización del proyecto prevista en el apartado 4 juntamente, si procede, con el informe emitido por el ayuntamiento del municipio donde se ubique el equipamiento.

La administración o el ente público instrumental promotor dispondrá, desde la nueva declaración de interés autonómico, del plazo de ejecución de la actuación establecido en el primer párrafo de este apartado.

7. Finalización de las obras y utilización del equipamiento.

Una vez acreditada la finalización de las obras previstas y la adecuación de estas a los proyectos autorizados por la consejería, el ente instrumental público o, si procede, los ayuntamientos de Palma o Ibiza, corresponde al Gobierno de las Illes Balears, o a los ayuntamientos de Palma o Ibiza, según corresponda, presentar ante el ayuntamiento competente la declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad junto con el proyecto de actividades ejecutado, a los efectos previstos en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

Corresponde al ayuntamiento donde se ubique el equipamiento dictar los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

8. Adecuación urbanística.

Asimismo, el ayuntamiento incorporará en su planeamiento, cuando se lleve a cabo su revisión o modificación, la regularización urbanística del equipamiento público ejecutado, sin perjuicio de su inmediata efectividad.

Disposición adicional primera. *Mejora o ampliación de centros educativos privados sostenidos con fondos públicos.*

1. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Educación y Universidades, puede declarar como inversión de interés autonómico las actuaciones de mejora o ampliación de centros educativos privados sostenidos con fondos públicos, en las condiciones que determine para ejecutarlas, por su especial relevancia para el desarrollo económico y social de las Illes Balears, cuando razones de interés público lo aconsejen, con la finalidad de atender la demanda creciente de escolarización y de servicios educativos, de acuerdo con lo que dispone el capítulo II del título I de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears.

2. Para declarar una mejora o ampliación de un centro existente como inversión de interés autonómico, el Consejo de Gobierno debe identificar a la entidad promotora y el centro concertado para el cual lo solicita, las razones de interés público que lo justifican, los terrenos donde se ubica o se debe ubicar con indicación expresa de la referencia catastral y la titularidad, debe determinar el uso educativo que se debe dar al equipamiento y señalar el sistema general de equipamiento en el suelo urbano o urbanizable al cual se adscribe o, en su caso, informar de la calificación urbanística de los terrenos donde se sitúa el equipamiento si este ya existe.

3. La declaración de inversión de interés autonómico, además de las determinaciones previstas en el capítulo II del título I de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, comporta lo siguiente:

1.º Los terrenos donde se acuerde la ubicación del equipamiento educativo se deben calificar automáticamente como sistema general de equipamiento de uso educativo en suelo urbano o urbanizable.

2.º Las determinaciones urbanísticas del equipamiento deben corresponder a las requeridas para el proyecto necesario para llevar a cabo la actuación y, por lo tanto, no deben depender del desarrollo territorial o urbanístico previo ni de los instrumentos de gestión correspondientes, y deben ser efectivas inmediatamente, sin perjuicio de dar cumplimiento a las normativas de accesibilidad, seguridad y actividades, así como respetar las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

3.º El ayuntamiento debe incorporar a su planeamiento, cuando se lleve a cabo una revisión o una modificación, la regularización urbanística del equipamiento educativo ejecutado, sin perjuicio de su efectividad inmediata.

4.º Corresponde al ayuntamiento donde se ubique el equipamiento dictar los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Disposición adicional segunda. *Mejora o ampliación de equipamientos de los consejos insulares.*

1. Las disposiciones de este decreto ley son aplicables a los equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios, sociales y otras infraestructuras que sean promovidas, financiadas o desarrolladas por los consejos insulares.

2. A este efecto, las referencias a la comunidad autónoma de las Illes Balears se deben entender efectuadas a los consejos insulares respectivos, y las referencias al Consejo de Gobierno se deben entender efectuadas al órgano competente de cada consejo insular.

Disposición adicional tercera. *Aplicación del régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades.*

A la documentación mencionada en el segundo párrafo del artículo 5 y en el primer párrafo del artículo 6, como también en la disposición adicional primera, se debe adjuntar, si procede, la documentación prevista en el artículo 39 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

Disposición adicional cuarta. *Autorización de obras de mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo afectados por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.*

1. El Consejo de Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la Consejería de Educación y Universidades, mediante la declaración de inversión de interés autonómico, podrá autorizar las obras o actuaciones en equipamientos públicos de uso educativo situados dentro de un conjunto histórico, mientras no se apruebe definitivamente la normativa urbanística de protección a que hace referencia el artículo 36 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, siempre que cuente con la autorización previa de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, además de dar cumplimiento a las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y demás previsiones del artículo 8.3 de este Decreto-ley.

2. Estas obras o actuaciones deberán procurar mantener la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, evitando los impactos visuales. Se permitirá la instalación de energías renovables compatibles con la preservación de los valores culturales del conjunto.

3. Se permitirán de forma excepcional las sustituciones de inmuebles, si esta sustitución contribuye a la conservación general del conjunto. En cualquier caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

Disposición adicional quinta. *Mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo existentes.*

El Consejo de Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la Consejería de Educación y Universidades, podrá declarar como inversión de interés autonómico, en las condiciones que determine, de acuerdo con el artículo 8 de este Decreto-ley, las actuaciones de mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo existentes y en funcionamiento, afectados por una zona de reserva viaria de carreteras a que se refiere el artículo 30 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la comunidad autónoma de las Illes Balears, y excepcionarlos de la prohibición que establece el mencionado artículo, con la autorización previa del organismo titular de la carretera, que se podrá otorgar por razones de interés general, vistas las circunstancias concretas, la existencia de un proyecto de trazado viario o el planeamiento urbanístico.

Disposición final primera. *Modificación del artículo 18 del Decreto ley 3/2014, de 5 de diciembre, de medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad, la competitividad y la desestacionalización turística en las Islas Baleares.*

1. Se modifica el punto 2 del artículo 18 del Decreto ley 3/2014, de 5 de diciembre, de medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad, la competitividad y la desestacionalización turística en las Islas Baleares, y se inserta el punto 3, de manera que quedan redactados así:

> «2. Este sistema general se ordenará mediante un plan especial que defina los grandes ámbitos de la ordenación y sus alteraciones, como también los instrumentos para desarrollarlo y ejecutarlo.
>
> Sin perjuicio de las competencias urbanísticas del Ayuntamiento de Palma, corresponderá al Servicio de Salud de las Islas Baleares la redacción del plan especial, como también el resto de instrumentos y proyectos relacionados, para la posterior tramitación y aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma, de acuerdo con lo que establece la normativa urbanística. La formulación, la revisión o la modificación se someterá, en todo caso, al trámite ambiental que corresponda de acuerdo con la legislación vigente.
>
> 3. Con carácter general, la tipología de las edificaciones estará aislada y tendrá un número máximo de seis plantas, con una altura máxima y total que no podrá superar los 25 y 27 metros, respectivamente. La edificabilidad máxima será de 0,90 m2 de techo edificado por cada m2 de suelo, y la ocupación máxima de las edificaciones no podrá superar en ningún caso el 50% de la superficie de la parcela,

sin perjuicio del cumplimiento de las normativas sectoriales y de protección del patrimonio vigentes. Las separaciones de las edificaciones a los límites de la parcela no podrán ser inferiores a 5 m y una tercera parte de la altura máxima del edificio.

Se preverá una reserva de dos plazas de aparcamiento por cada cama de hospitalización.

El Ayuntamiento de Palma podrá añadir al plan especial las determinaciones urbanísticas que considere oportunas en el marco de sus competencias.»

2. Se introduce el punto 5 en el artículo 18 del Decreto ley 3/2014, de 5 de diciembre, de medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad, la competitividad y la desestacionalización turística en las Islas Baleares, con la siguiente redacción:

«5. El plan especial se aprobará en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta norma. Hasta que no se apruebe el plan especial, se podrán llevar a cabo, en el ámbito delimitado en el punto 1 de este artículo, actuaciones de reforma y ampliación de las edificaciones y las instalaciones afectas en el equipamiento que resulten necesarias para la adecuada prestación de los servicios públicos, con la comunicación previa al Ayuntamiento.»

Disposición final segunda. *Declaración en el ámbito territorial de las Islas Baleares del servicio de matadero como servicio de interés económico general.*

1. De conformidad con el artículo 86 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada en el artículo 1.23 de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, se declara la actividad o servicio esencial de matadero a favor de las siguientes entidades locales: Formentera, Eivissa, Santa Eulària des Riu, Sant Josep de sa Talaia, Sant Antoni de Portmany, Sant Joan de Labritja, Maó, Ciutadella, Manacor, Felanitx, Inca y Palma.

2. Para dar continuidad al sector ganadero balear y la correcta aplicación de la normativa higiénico-sanitaria en la materia, se declara en el ámbito territorial de las Islas Baleares el servicio de matadero como servicio de interés económico general. Dicha declaración se realiza a los efectos de la aplicación del Reglamento (UE) núm. 360/2012 de la Comisión, de 25 de abril de 2012, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de minimis concedidas a empresas que prestan servicios de interés económico general, y la Decisión de la Comisión de 20 de diciembre de 2011, relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 106, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general.

3. En el marco de la normativa citada en el apartado anterior, la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca y el Fondo de Garantía Agraria y Pesquera de las Islas Baleares podrán establecer las correspondientes compensaciones o ayudas para la ejecución del servicio de interés económico general.

Disposición final tercera.

Este Decreto ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de las Islas Baleares».

§ 14

Ley 14/2019, de 29 de marzo, de proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 42, de 2 de abril de 2019
«BOE» núm. 109, de 7 de mayo de 2019
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2019-6699

LA PRESIDENTA DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. La industria es reconocida como un sector clave para el desarrollo económico de los países. No en vano, la expansión de la actividad industrial ha sido trascendental para impulsar la innovación tecnológica, la capacidad exportadora, la sofisticación de los procesos productivos y, en definitiva, para aumentar el crecimiento económico. Los efectos de las diferentes revoluciones industriales, además, han ido más allá del ámbito estrictamente económico y han impulsado cambios importantes en el ámbito social y demográfico, como la generación de una amplia clase media.

Hoy en día, la contribución de la industria al crecimiento mundial es dispar. Así, mientras en las economías emergentes del este asiático –Corea del Sur, China y Tailandia– la contribución del sector industrial al crecimiento roza el 30% del PIB, en las economías avanzadas a uno y otro lado del Atlántico –EEUU y UE-28– no supera el 15%, y en las Illes Balears se sitúa en el 7,5%. La pérdida de peso que experimenta la industria en las Illes Balears se inició hace más de treinta años y se ha acentuado desde la entrada del nuevo siglo. Así, si en el año 1987 la industria balear aportaba cerca del 10% del valor añadido bruto que se generaba en las islas, actualmente su peso se cifra en el 7,5%, un porcentaje que se limita al 3,4% en el caso de la industria manufacturera.

A raíz de la Ley 4/2017, de 12 de julio, de industria de las Illes Balears, y más concretamente desde la aprobación por el Consejo de Gobierno, el 26 de enero de 2018, del Plan Director de Industria de las Illes Balears 2018-2025, si bien se reconoce que la definición de este plan coincide con un contexto económico general favorable generado fundamentalmente por el sector de los servicios (hostelería) y la recuperación del sector de la construcción, afloran claramente las debilidades del sector industrial que se señalan en el plan mencionado, que son: la presencia limitada de la industria en el tejido productivo regional; el retroceso del secundario balear; la contracción creciente de la producción manufacturera; la baja especialización industrial; el bajo nivel tecnológico predominante; la

escasa participación en el sistema de innovación; la elevada dependencia de los costes de mano de obra y materias primas; la baja productividad manufacturera; el magro retorno de la inversión; el bajo nivel de capitalización de la actividad; la inversión insuficiente; la escasa adopción y uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC); el desajuste por inadecuación de la mano de obra; la falta de dimensión empresarial para asumir con garantías proyectos innovadores de ámbito global y afrontar los retos de un mercado global; y la elevada presencia de unidades de menor medida, entre otras.

Precisamente, con el fin de conseguir una expansión significativa y sostenible del tejido industrial de las Illes Balears o la consolidación de este, o la adopción de medidas dirigidas a garantizar la viabilidad de una empresa o sector industrial expuesto a riesgos para su continuidad, se incluyó en la Ley 4/2017 la figura de los proyectos industriales estratégicos, proyectos que se considera que por su indudable interés social tienen una dimensión supramunicipal, es decir, una incidencia que trasciende el ámbito municipal por su magnitud, importancia o características especiales.

Estos proyectos estratégicos van dirigidos fundamentalmente a favorecer aquellas inversiones que sean relevantes para mejorar o consolidar el tejido industrial balear. Hay que hacer una mención especial a todos los proyectos que vayan destinados a reindustrializar zonas geográficas que hayan sufrido una pérdida de peso destacable de la industria en su estructura económica; así como a todos los sectores industriales estratégicos en riesgo real de ver comprometida su continuidad en el futuro.

También es importante dejar patente la importancia que tienen, a la hora de definir una propuesta de inversión como proyecto estratégico, sus implicaciones de política energética y medioambiental. El reto que se quiere alcanzar es el de una industria limpia y comprometida ambientalmente, promoviendo tanto la eficiencia energética como la disminución de las emisiones a la atmósfera.

Por todo lo anterior, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible los procesos para conseguir el objetivo mencionado en un plazo mínimo, garantizando a la vez la sostenibilidad ambiental.

2. La ley dispone de cinco artículos, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una final.

El primero de los artículos está dedicado a su objeto y finalidad, el segundo a definir el concepto de proyecto industrial estratégico y sus requisitos, el tercero a regular el procedimiento para la declaración de una propuesta de inversión como proyecto industrial estratégico, el cuarto a establecer los efectos de esta declaración y, finalmente, el quinto a regular el seguimiento de las propuestas declaradas proyectos industriales estratégicos.

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. Esta ley tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo para declarar como proyectos industriales estratégicos las propuestas de inversión definidas en el siguiente artículo, de acuerdo con los principios de agilización y simplificación de los procedimientos administrativos; así como también los efectos de la declaración de proyecto industrial estratégico y su seguimiento.

2. Esta declaración se podrá acordar en cualquier momento de la tramitación administrativa, pero sólo tendrá efecto a partir de la fecha en la que se declare el proyecto como industrial estratégico.

Artículo 2. *Concepto y requisitos.*

1. Se podrán considerar proyectos industriales estratégicos, de acuerdo con el artículo 7.d) de la Ley 4/2017, de 12 de julio, de industria de las Illes Balears, las propuestas de inversión para implantar, ampliar, modificar o reindustrializar una o varias actividades industriales que tengan como resultado previsible una expansión significativa y sostenible del tejido industrial balear o la consolidación de este, o la adopción de medidas dirigidas a garantizar la viabilidad de una empresa o sector industrial expuesto a riesgos para su continuidad.

2. Estos proyectos tan solo se pueden ubicar en suelo clasificado como urbano o urbanizable y siempre que la actividad del proyecto se incluya dentro de los usos permitidos o, en caso contrario, que sea un uso adecuado a la ubicación del proyecto. En ningún caso

se entenderá como adecuada la ubicación en zonas residenciales o de equipamientos, con la excepción de los proyectos de instalación de infraestructuras de potencia total de más de 250 kW, e iguales o superiores a 50 kW en el caso de la isla de Formentera, para la recarga de vehículos eléctricos.

Excepcionalmente, y tan solo en los supuestos de proyectos de implantación de energías renovables y de instalación de infraestructuras de potencia total de más de 250 kW, e igual o superior a 50 kW en el caso de la isla de Formentera, para la recarga de vehículos eléctricos, se pueden ubicar en suelo rústico común, siempre que no esté expresamente prohibido por el plan territorial insular correspondiente.

3. Los promotores podrán ser la administración pública, cualquier entidad pública o persona física o jurídica privada, o colaboración pública y privada.

4. A los efectos de la declaración de una propuesta de inversión como proyecto industrial estratégico, hay que tener en cuenta:

a) La viabilidad económica y financiera del proyecto.

b) La previsión de la mejora o expansión del tejido industrial de las Illes Balears, así como la diversificación del modelo económico y productivo de las Illes Balears.

c) La generación de empleo de calidad que suponga el proyecto.

d) La mejora de la formación a lo largo de la vida de los trabajadores como factor de competitividad de las industrias.

e) El modelo energético que garantice la suficiencia del suministro, la sostenibilidad ambiental y las tecnologías limpias.

f) La reconversión energética.

g) El nivel tecnológico y de inversión que aporte al sector industrial.

h) La mejora de las infraestructuras y los equipamientos necesarios para la actividad industrial.

i) La promoción de la agrupación y la colaboración de empresas para favorecer la actividad industrial internacional.

j) El establecimiento de cooperativas y empresas en cuyos órganos de dirección participen los trabajadores.

k) Que se trate de proyectos de las administraciones públicas o con participación pública.

l) La creación o la ampliación de empresas de base tecnológica.

m) La mayor sostenibilidad medioambiental.

n) Se podrá tener en cuenta cualquier otro requisito que motive la importancia del proyecto en el tejido industrial balear.

Artículo 3. *Procedimiento.*

1. El procedimiento para la declaración de una propuesta de inversión como proyecto industrial estratégico se iniciará a instancia del promotor mediante solicitud dirigida a la consejería competente en materia de industria, a la que adjuntará:

a) Una memoria en la que se especifiquen, al menos, los siguientes extremos:

– Características generales del proyecto que justifican su declaración, con valoración de su impacto en el tejido industrial de las Illes Balears.
– Calendario de ejecución del proyecto, que se podrá llevar a cabo por fases.
– Identificación de la entidad promotora.
– Viabilidad económica y financiera.
– Nivel de generación de empleo de calidad.

b) Proyecto técnico de la actividad, las infraestructuras, las dotaciones o las instalaciones objeto del proyecto, así como del ámbito territorial afectado, incluyendo planos de situación y localización de las instalaciones, la determinación gráfica del trazado y de las características de accesos viarios y de las redes de conducción y distribución, así como la documentación exigible de acuerdo con las autorizaciones necesarias previstas en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

c) Acreditación de la solvencia técnica y económica. El promotor tiene que presentar una declaración responsable de que cuenta con los medios técnicos y económicos suficientes para llevar a cabo el proyecto.

2. La instrucción del procedimiento corresponde a la dirección general competente en materia de industria, excepto que se trate de proyectos de energías renovables y de recarga de vehículos eléctricos, que corresponderá a la dirección general competente en materia de energía.

La dirección general que instruya el procedimiento pedirá todos los informes que sean necesarios para la evaluación del proyecto.

En ningún caso la tramitación del proyecto suple la evaluación ambiental o integrada en todos los supuestos en los que la normativa medioambiental así lo exija.

Se conservarán los trámites ya realizados, en su caso, con anterioridad a la iniciación del procedimiento para la declaración de proyecto industrial estratégico y se evitará su repetición.

3. El proyecto se tiene que enviar al ayuntamiento correspondiente para que emita un informe preceptivo determinante en el plazo de un mes, sobre lo que implica el proyecto y su incidencia en el municipio. También es preceptivo y determinante el informe del consejo insular correspondiente, que tendrá que ser emitido en el mismo plazo de un mes. En ambos casos la emisión de los informes tiene carácter prioritario y se aplicará la suspensión del plazo máximo para resolver, previsto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Cuando el proyecto afecte a más de un municipio, si los informes de los ayuntamientos son contradictorios, tendrá que resolver la discrepancia el Consejo de Gobierno de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

4. **(Suprimido).**

5. No será necesario el informe del ayuntamiento cuando las obras de construcción de infraestructura y equipamientos se hayan previsto con el grado de detalle suficiente como obras que se deban ejecutar en un plan especial, plan territorial insular o plan director sectorial aprobado debidamente.

Los informes de los ayuntamientos y de los consejos insulares deberán entregarse en el plazo máximo de un mes cuando se trate de proyectos industriales que tengan por objeto implantar instalaciones para la producción de energía eléctrica a partir de la energía solar, incluidos los correspondientes tendidos de conexión a la red, que se pretendan ubicar en suelo rústico, siempre que no esté expresamente prohibido este uso por el Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears, por el plan territorial insular correspondiente o por la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética de las Illes Balears, o los planes que la desarrollen. En todo caso, se deberán solicitar los informes que, con carácter preceptivo, exija la legislación estatal básica aplicable al proyecto. Sólo serán vinculantes los informes de los consejos insulares en los casos de proyectos que supongan una ocupación superior a 20 ha.

6. El proyecto será sometido a exposición pública mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» por un periodo de un mes, con indicación expresa de la dirección o punto de acceso electrónico donde este se pueda consultar.

7. Una vez recibidos los informes o agotados los plazos, el Consejo de la Industria de las Illes Balears deberá emitir un informe del proyecto.

8. La persona titular de la consejería competente en materia de industria elevará al Consejo de Gobierno la propuesta de declaración de la inversión como proyecto industrial estratégico, o bien la propuesta de denegación.

9. El Consejo de Gobierno aprobará la declaración de la inversión como proyecto industrial estratégico, o bien la denegará.

10. El acuerdo de Consejo de Gobierno será publicado en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y notificado al ayuntamiento correspondiente, al cual le corresponderán los actos de inspección, control y sanción, de acuerdo con sus competencias en materia urbanística y de actividades.

11. El plazo máximo para resolver el procedimiento es de seis meses, transcurrido el cual sin que se haya notificado la resolución, el interesado podrá entender desestimada su solicitud por silencio administrativo.

Artículo 4. *Efectos.*

1. La declaración de la inversión como proyecto industrial estratégico tiene los siguientes efectos:

a) La aprobación del proyecto de implantación o de ampliación de la instalación industrial, y la autorización para iniciar y ejecutar las obras y las instalaciones, sin perjuicio de la obtención previa de las autorizaciones sectoriales preceptivas en el ámbito del proyecto así como el abono de las tasas o los impuestos correspondientes que corresponderían a las licencias municipales.

b) La no sujeción a las licencias municipales ni a las comunicaciones previas previstas en la normativa.

A pesar de lo establecido en el párrafo anterior, y como requisito previo al inicio y la ejecución de las obras y las instalaciones, el promotor tendrá que abonar al ayuntamiento las tasas o los impuestos que corresponderían a las licencias municipales que se tendrían que otorgar si el proyecto no fuera declarado proyecto industrial estratégico.

c) El ayuntamiento tiene que incorporar a su planeamiento, cuando se lleve a cabo la revisión o la modificación, la regularización urbanística del proyecto ejecutado, siempre que este se adecue sustancialmente al proyecto presentado de acuerdo con la letra b) del apartado 1 del artículo 3 anterior, sin perjuicio de su efectividad inmediata.

d) La declaración de interés general, solo en los casos de proyectos de implantación de energías renovables y de instalación de infraestructuras de potencia total de más de 250 kW, o igual o superior a 50 kW en el caso de la isla de Formentera, para la recarga de vehículos eléctricos. En estos casos no es aplicable la prestación compensatoria para usos y aprovechamientos excepcionales que establece el artículo 17 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

e) La declaración de utilidad pública cuando el promotor sea una administración pública, entidad pública o colaboración pública y privada, con mayoría de capital público.

f) Los plazos ordinarios de los trámites administrativos se reducirán a la mitad cuando afecten al proyecto, excepto los relativos a la presentación de solicitudes y recursos, los procedimientos de concurrencia competitiva y los de naturaleza fiscal.

g) Prioridad en la tramitación administrativa.

2. La declaración puede tener también los siguientes efectos:

a) La concesión directa de subvenciones, de acuerdo con la legislación de subvenciones, incluidas las medidas laborales de recolocación y recalificación de trabajadores, así como el fomento y la constitución de nuevas formas societarias derivadas del proyecto.

En cualquier caso, para que un proyecto industrial estratégico pueda recibir inversiones directas deberá implicar una generación y/o un mantenimiento de empleo a medio o largo plazo y, si procede, un compromiso de inversión en I+D+I y en el uso de energías renovables.

b) El establecimiento de líneas o programas de formación y/o recalificación específicas para los trabajadores de las empresas afectadas.

Artículo 5. *Seguimiento.*

1. La persona titular de la consejería competente en materia de industria informará periódicamente al Consejo de Gobierno y al Consejo de la Industria de las Illes Balears sobre el estado de tramitación y, en su caso, de la ejecución de los proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta motivada de la persona titular de la consejería competente en materia de industria, y previo informe del Consejo de la Industria, podrá declarar la revocación de la declaración de proyecto industrial estratégico en los siguientes supuestos:

a) La modificación sustancial no autorizada del proyecto ejecutado respecto al proyecto presentado con la solicitud indicada en el artículo 3.1 de esta ley, así como también el cambio no autorizado del promotor.

b) Incumplimiento injustificado de las condiciones establecidas para su desarrollo.

c) Inactividad manifiesta durante más de un año en cuanto a la realización de las tramitaciones necesarias para la ejecución del proyecto.

d) Incumplimiento de las obligaciones derivadas de las subvenciones.

e) Incumplimiento de la obtención de la autorización ambiental o de la integrada, cuando de acuerdo con la normativa medioambiental sea procedente.»

f) Cualquier otra causa que ponga de manifiesto la inviabilidad del proyecto o de los objetivos que motivaron la declaración de proyecto industrial estratégico.

3. Previamente a la declaración de revocación, la consejería competente en materia de industria elaborará y solicitará la documentación necesaria que justifique la revocación y abrirá un periodo de alegaciones a las partes interesadas.

4. La revocación de la declaración de proyecto industrial estratégico implicará:

a) La obligación del promotor de llevar a cabo la restitución a la situación anterior a la declaración mencionada.

b) La devolución de las subvenciones recibidas, con los intereses legales desde su concesión, si la revocación se produce antes de tres años del pago de la subvención. Todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones o compensaciones que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, puedan reclamarse.

Disposición adicional única. *Adecuación normativa.*

Queda sin efecto en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears la emisión de los informes preceptivos y vinculantes sobre cuestiones de seguridad pública regulados en el apartado 2.1 de la letra B) y en el apartado 1.1 de la letra D) del anexo del Real Decreto 123/1995, de 27 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de casinos, juegos y apuestas, con efectos retroactivos a día 8 de diciembre de 2001, fecha de entrada en vigor del Decreto 132/2001, de 30 de noviembre, de medidas reguladoras en materia de juego.

Disposición transitoria primera. *Instalaciones de utilidad pública.*

Los proyectos de implantación de energías renovables fotovoltaicas que cuenten a la entrada en vigor de esta ley con la declaración de interés general y la aprobación de su evaluación de impacto ambiental, tendrán la consideración de instalaciones de utilidad pública, por lo que les serán de aplicación los apartados 5 y 6 del artículo 26, así como el artículo 29, del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears.

La declaración de utilidad pública no exime a los proyectos de implantación de energías renovables fotovoltaicas de cumplir las condiciones impuestas en la declaración de interés general ni de tener que observar los condicionantes establecidos por los consejos insulares durante su tramitación. Una vez finalizada la vida útil de la planta de energías renovables, y con un máximo de treinta años, el titular de la planta desmantelará a su cargo las instalaciones y las edificaciones y restituirá el paisaje de la zona afectada.

Disposición transitoria segunda.

El órgano sustantivo del procedimiento, previo informe del Consejo de la Industria, solicitará de oficio la remisión de los informes preceptivos de aquellas solicitudes de declaración de proyectos industriales estratégicos informadas previamente a la entrada en vigor de la última modificación de esta ley contenida en la disposición final cuarta de la Ley de modificación de la Ley 8/2014, del juego y apuestas de las Illes Balears. A estos efectos, se entiende que los expedientes se han iniciado si el promotor ha presentado la solicitud de propuesta de inversión como proyecto industrial estratégico.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en esta ley.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

Información relacionada

- Téngase en cuenta que la presente Ley proviene de la tramitación como proyecto de ley del Decreto-ley 5/2018, de 21 de diciembre, sobre proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears. Ref. BOE-A-2019-1543

§ 15

Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 28, de 5 de marzo de 2020
«BOE» núm. 135, de 14 de mayo de 2020
Última modificación: 15 de marzo de 2025
Referencia: BOE-A-2020-5020

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Parlamento de las Illes Balears, en ejercicio de la competencia exclusiva que en materia de vivienda le atribuye el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears en su artículo 30.3, aprobó la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Esta Ley establece los principios vertebradores y el marco normativo que regulan las políticas públicas en materia de vivienda. Este marco se completa y detalla con el desarrollo reglamentario de sus diferentes elementos constitutivos.

De forma previa a la promulgación de esta Ley, el Gobierno de las Illes Balears aprobó el Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.

Las previsiones del artículo 3 de dicho Decreto-ley, que permitía adoptar medidas específicas en una ciudad, municipio o isla, quedan hoy superadas, al ser generalizada –aunque en diverso grado– la problemática de acceso a la vivienda en todas las islas. Desde la aprobación del Decreto-ley 3/2017, en agosto de 2017, los precios de la vivienda han experimentado en el archipiélago un incremento del 16%, según el índice general de precios de vivienda elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Las medidas legales adoptadas, las diferentes convocatorias de ayudas en materia de vivienda, como las ayudas de alquiler que año a año se incrementan cubriendo ya a 3.000 familias, y la promoción de nuevas viviendas protegidas en régimen de alquiler social por parte del IBAVI son una línea estratégica positiva, pero en las actuales circunstancias y con el marco normativo existente no son suficientes para compensar las cada vez más complejas y problemáticas condiciones del mercado de la vivienda.

Las dificultades en el acceso a la vivienda afectan a los sectores de población más desfavorecidos, pero no únicamente a estos. Se extienden cada vez más entre la clase media, al no existir un mercado, ni de compra ni de alquiler, asequible. La mejora de la coyuntura económica no se ha trasladado a las familias en la misma medida, mientras que la propiedad del parque de viviendas sigue experimentando un proceso de concentración muy acusado desde la pasada crisis económica.

Existe una escasez generalizada de vivienda a la que no está dando una adecuada respuesta el mercado: la demanda creciente unida a una oferta reducida han impuesto un incremento significativo de precios, tanto en los de compraventa como, de una forma todavía más intensa, en el mercado de alquiler. La iniciativa privada, por una pluralidad de factores, no ha conseguido mantener un ritmo de construcción de vivienda equiparable al crecimiento de la demanda, por lo que se hace necesario un mayor esfuerzo del sector público. En concreto, la construcción de vivienda protegida de iniciativa privada, que está sujeta a precios máximos, está prácticamente paralizada, lo que hace todavía más necesario incrementar el parque público de vivienda protegida en régimen de alquiler social para atender estas necesidades crecientes.

Ante esta necesidad de potenciar e incrementar el parque público de vivienda protegida se plantea la adopción de medidas extraordinarias orientadas a dar una respuesta rápida y efectiva que permita ampliar la oferta de viviendas de protección pública en régimen de alquiler social y fomentar la construcción de alojamientos dotacionales para dar respuesta transitoria a las necesidades habitacionales. De forma indirecta, el aumento significativo del parque público de vivienda en régimen de alquiler con precios legalmente limitados tiene como efecto colateral una posible mejora de precios en el mercado de vivienda libre.

El Parlamento de las Illes Balears ha aprobado durante esta legislatura distintas proposiciones no de ley presentadas por diversos grupos políticos, entre las que se pueden destacar la 3379/2019, relativa al acceso asequible a la vivienda pública, o la 6868/2019, alineada en el mismo sentido, instando a que el Gobierno aumente significativamente su parque de viviendas públicas en alquiler social para dar una respuesta inmediata a la necesidad de acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía.

El carácter extraordinario y urgente de las medidas que recoge este Decreto se justifica ante esta necesidad de asegurar el derecho de acceso a una vivienda digna mediante la ampliación del parque público de viviendas, que viene impuesta por el difícil contexto actual del mercado de vivienda. Para ser efectivo, este incremento del parque de vivienda de gestión pública tiene que ser ágil.

En estos momentos, el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) gestiona 1.769 viviendas en régimen de alquiler social y tiene como objetivo duplicar este número durante esta legislatura.

A nivel presupuestario, dispone de más de cuarenta millones de euros consignados durante el ejercicio de 2020 para destinarlos a la construcción de un total de catorce promociones que suponen 514 viviendas en construcción durante el ejercicio. Para alcanzar los objetivos marcados se debería mantener un ritmo semejante de crecimiento del parque público de vivienda durante los próximos ejercicios.

Es precisamente para alcanzar este ritmo de construcción de nuevas viviendas protegidas por lo que resulta imprescindible que, además de recursos presupuestarios y personales, se disponga de los instrumentos propios que posibiliten su materialización de una forma rápida y eficiente. Las herramientas que se diseñan en el marco de la legislación sectorial de vivienda tienen precisamente este objeto: agilizar los procedimientos administrativos necesarios para la construcción de viviendas públicas. En este sentido, se adoptan medidas extraordinarias que permitan ampliar de forma rápida el parque público de viviendas.

Y es que la ampliación del parque de vivienda de gestión pública es determinante en el avance de las políticas de vivienda. Tiene una doble función: por una parte, atender de forma directa a las familias inscritas como demandantes de vivienda protegida y que no tienen acceso a ella en este momento por falta de disponibilidad; por otra, la experiencia de otros países de nuestro entorno demuestra que la existencia de un parque adecuado de vivienda con regímenes de precio limitado legalmente puede producir de forma natural y a largo plazo también un efecto de moderación de precios en el mercado de vivienda libre. Por tanto, hay que adoptar medidas para favorecer su construcción.

En este momento hay más de 8.000 personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en régimen de alquiler en las Illes Balears.

Por otra parte, la construcción de viviendas protegidas de iniciativa privada, ante la falta de ayudas específicas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, continúa en ritmos muy bajos: únicamente dos promociones han recibido la calificación provisional entre 2018 y

2019, con un total de 81 viviendas en régimen de venta. En el mismo período, se han calificado trece promociones de titularidad pública con un total de 377 viviendas.

Se hace evidente, por lo tanto, la discrepancia entre la oferta de vivienda protegida, muy baja, y su demanda, más alta que nunca. Es por ello que resulta necesario intensificar la construcción de este tipo de viviendas, especialmente las de titularidad y gestión públicas, destinadas al alquiler social. Al ser la construcción de viviendas un proceso que tarda años en completarse, es urgente tomar las medidas que lo agilicen para disponer de estas viviendas cuanto antes.

En cuanto a la situación del mercado de vivienda en su conjunto, los datos disponibles sobre los últimos años en cuanto a visado de proyectos de vivienda muestran un fuerte crecimiento, pasando de las 845 viviendas de nueva obra que se visaron en 2014 en el conjunto de las Illes Balears a 2.898 en 2018, casi tres veces y media más. Desde la perspectiva de licencias municipales de obras concedidas, en 2014 se dio licencia para la construcción de 1.020 viviendas nuevas, cifra superior a la de visados, mientras que en 2018 se dio licencia para la construcción de 2.405 viviendas nuevas, cifra que queda 493 viviendas por debajo de la cifra de viviendas con proyecto visado.

En definitiva, se ha producido una recuperación del sector de la construcción durante estos últimos años, pero también se observa una discrepancia creciente entre los proyectos de vivienda visados y los proyectos que reciben licencia cada año, lo que parece evidenciar, en su conjunto, un retraso en la concesión de licencias por parte de los ayuntamientos, que ante el volumen creciente de peticiones, experimentan unos mayores tiempos de tramitación, que son además acumulativos.

Así, entre 2014 y 2018 se dieron licencias para edificar 8.141 viviendas nuevas en todas las Illes Balears. Por otra parte, el incremento de población residente durante el mismo período fue de 25.466 personas, un 2,3%. La relación entre incremento de población e incremento de stock de viviendas es de uno a tres, lo que parece una proporción equilibrada. Sin embargo, como se indicaba antes, el índice de precios sí que se ha visto incrementado de forma significativa. Queda evidenciado un desequilibrio entre oferta y demanda, que únicamente puede explicarse de forma satisfactoria entendiendo que el incremento de vivienda total no se ha destinado a residencia habitual de los ciudadanos. El fenómeno turístico, como principal actividad económica del archipiélago, puede explicar esta discrepancia.

Existe, además, una asimetría en la evolución de los precios de vivienda, tanto desde una perspectiva geográfica, en la que diferentes islas y municipios experimentan incrementos heterogéneos de precio, como en cuanto al modelo de acceso a la vivienda, con discrepancias en la evolución de los precios de venta respecto a los de alquiler.

Queda acreditado que el modelo de tenencia de la vivienda en las Illes Balears está cambiando, ya que tiene la segunda menor tasa de vivienda en propiedad de España, con un 65,9 %, mientras que la media española se sitúa en un 76,1%. De hecho, entre 2004 y 2018 el número de familias que tienen su residencia habitual en una vivienda en régimen de alquiler se ha visto incrementado en un 20%, también por encima de la media estatal. Esto supone una presión añadida en el mercado de alquiler, con una mayor demanda, mientras que la oferta se mantiene estable o incluso se reduce, por el impacto que tiene en este mercado el hecho de que se destinen viviendas al alquiler vacacional o se vendan a no residentes.

Entre 2014 y 2018, el precio de alquiler por metro cuadrado en las Illes Balears se ha visto incrementado en un 38,6%, mientras que en el conjunto de España la subida ha sido del 24,6%. Independientemente de la recuperación de precios que sigue a la recuperación económica, parece evidente que en las islas el incremento ha sido mayor. Sin embargo, siempre con los datos de alquiler, el precio medio por metro cuadrado en las Illes Balears en 2018 era todavía un 2% inferior a la media española.

En cuanto al precio de tasación de la vivienda en las Illes Balears, que no necesariamente coincide con el precio de venta, en el mercado libre se ha visto incrementado en un 94% entre 2014 y 2018. A nivel estatal, el incremento experimentado durante el mismo período ha sido del 11%. En este caso, el precio de tasación por metro cuadrado en el archipiélago es, de media, un 40% superior que en el conjunto del Estado.

El resultado más visible y preocupante de la situación del mercado de la vivienda en las Illes Balears son los 1.986 desahucios practicados durante el año 2018, de los que algo más de tres cuartas partes corresponden a impagos de alquiler, y los restantes a ejecuciones hipotecarias.

Con todo lo anterior, queda acreditado el difícil contexto que, en materia de vivienda, viven las islas, tanto que obliga a establecer de forma urgente mecanismos que permitan dar una respuesta ágil a la situación descrita.

Tratándose de un problema generalizado, que afecta en diferente grado a todos los municipios de las Illes Balears y es, por tanto, de interés supramunicipal, corresponde también dar una respuesta que sea generalmente aplicable y que permita conseguir el objetivo planteado: ampliar el parque de vivienda protegida de gestión pública y facilitar la inclusión en el mercado de viviendas a precios asequibles.

Para ello, en primer lugar, el presente Decreto-ley desarrolla una serie de medidas y cambios normativos para posibilitar que las administraciones públicas promuevan de una forma ágil la construcción de vivienda pública.

El Decreto establece las tipologías de viviendas públicas construidas en suelo de titularidad pública que pueden acogerse a lo previsto en esta norma, distinguiendo entre las viviendas protegidas públicas y los alojamientos dotacionales.

El alojamiento dotacional se define en el Decreto-ley como la solución residencial transitoria para personas que tienen necesidad de vivienda, destinándose preferentemente a colectivos especialmente vulnerables y otros. Pueden construirse tanto en suelos residenciales como en suelo de titularidad pública reservado para equipamientos públicos y con los parámetros que la norma define.

Para conseguir agilidad en la promoción de las viviendas de titularidad pública que se acojan a lo establecido en el presente Decreto, además de declarar su urgencia al efecto de reducir a la mitad los plazos de tramitación administrativos, se configuran una serie de instrumentos de ordenación y regulación para la construcción o implantación de estas viviendas.

Con el objetivo de incidir en la difícil coyuntura descrita en materia de vivienda y en base a las competencias exclusivas en materia de vivienda que otorga el Estatuto de Autonomía, se definen las figuras de los proyectos de actuación, planes especiales y proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública. Estos planes especiales son directamente aplicables y ejecutables, dado el carácter supramunicipal de las actuaciones que en ellos se plantean. Se articula también el proceso detallado de aprobación de cada uno de estos instrumentos.

Se define igualmente la figura de las áreas residenciales de promoción pública, que son las que delimitan y ordenan los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública.

Estas figuras dotan a la Administración de la Comunidad Autónoma de instrumentos para promocionar la construcción de vivienda pública de una forma mucho más ágil y, a la vez, respetuosa con todas las garantías de tramitación y medioambientales. La puesta en marcha de estos instrumentos permitirá el desarrollo de proyectos de vivienda pública que en estos momentos se encuentran paralizados por la falta de aprobación de diversos instrumentos de planeamiento urbanístico.

Mediante los proyectos para ejecución de vivienda pública en suelo público se podrá realizar la construcción directa de promociones de vivienda pública de forma acorde con el planeamiento urbanístico o los instrumentos que sean de aplicación.

Todas las plusvalías que se puedan generar corresponderán a la Administración, dado que estos instrumentos solo pueden utilizarse para la construcción de vivienda pública en suelos de titularidad pública. La agilidad en su tramitación es la que ha de permitir materializar la construcción de viviendas protegidas y alojamiento dotacional a un mayor ritmo, con tramitaciones más breves gracias a estos nuevos instrumentos.

Parece adecuado realizar algunas actuaciones informativas necesarias ante suelos urbanos, activar urbanizables, reutilizar activos dotacionales, organizar colaboraciones orientadas naturalmente a mejorar o resolver diversos estudios en desarrollos urbanísticos.

Por otra parte, para garantizar además el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida y de la vivienda en general, el presente Decreto-ley regula y amplía los derechos

de tanteo y retracto de los que dispone ahora la Administración. Además del derecho de tanteo y retracto sobre cualquier tipo de vivienda protegida, se amplían estos derechos al suelo reservado para la construcción de vivienda protegida.

De acuerdo con la habilitación que introdujo en la Ley de Arrendamientos Urbanos el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se fija un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración sobre edificios en los que haya vivienda alquilada, en el caso de que se vendan a un único comprador. De esta forma, los edificios residenciales, en el momento de su transmisión, pueden pasar a ser de propiedad pública y destinarse a alquiler social, siempre que las condiciones de la operación sean beneficiosas para el erario público.

Igualmente, se incorpora un nuevo derecho de tanteo y retracto legal que afecta a las propiedades de los grandes tenedores de vivienda en la transmisión de propiedades que tengan su origen en ejecuciones hipotecarias, compensaciones de deuda o daciones en pago, de forma que las plusvalías de estas operaciones reviertan en lo público y permitan ampliar el parque de vivienda de gestión pública de una forma todavía más ágil. Los mismos derechos se explicitan también para todas aquellas viviendas vacías que constan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas de los grandes tenedores.

El conjunto de estos derechos de adquisición preferente configurados y reforzados por la presente norma responden, tal y como recoge la Sentencia n.º 154/2015 del Tribunal de Constitucional, de 9 julio, a una finalidad de interés general, como es el acceso a una vivienda digna por parte de personas necesitadas. Esta limitación posibilita además la lucha contra el fraude y los sobreprecios en las operaciones de compraventa, y permite la ampliación del parque de vivienda protegida de titularidad pública. Esta limitación es necesaria y lícita, amparada por el principio constitucionalmente consagrado del compromiso de los poderes públicos por la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración del individuo (art. 9.2 CE), en general, y el acceso a una vivienda digna (art. 47 CE), en particular, derechos que tienen su reflejo en el ámbito autonómico en el propio Estatuto de Autonomía y en la Ley de la Vivienda. Del mismo modo, la aplicación de estos derechos se hace eco del mandato constitucional de protección social y económica de la familia (art. 39.1 CE), la juventud (art. 48 CE), la tercera edad (art. 50 CE), las personas con discapacidad (art. 49 CE) y los emigrantes retornados (art. 42 CE).

Adicionalmente, el derecho de adquisición preferente indicado tiene alcance limitado, en el sentido de que la imposición de los derechos de tanteo y retracto no afecta a la capacidad del propietario para disponer de sus bienes ni perjudica el lucro que puede obtener al hacerlo, condicionando únicamente la capacidad de elegir al adquirente. Del mismo modo, el desarrollo de estos derechos a favor de la Administración se convierte en un mecanismo de control e información sobre las transmisiones.

En todo caso, el ejercicio de estos derechos, aunque responda a fines distintos, no asociados a comportamientos antijurídicos de los propietarios de viviendas, no produce perjuicios relevantes desde la perspectiva del control constitucional de las exigencias derivadas del artículo 33 de la Constitución Española. Las viviendas protegidas están sujetas ya a un régimen regulado de precio, uso y transmisión. Por otra parte, los grandes tenedores tienen una responsabilidad cualificada en el ámbito de la vivienda, al dedicarse profesionalmente al tráfico comercial y explotación de estos bienes. Por lo tanto, ante situaciones de incumplimiento de la función social de las viviendas que componen su activo, es lícito que las administraciones públicas dispongan de herramientas para garantizar que dichas propiedades sí puedan destinarse a su función social, que no es otra que la de servir de alojamiento a las familias.

Completan la presente norma algunas medidas que afectan al desarrollo de vivienda protegida tanto pública como privada, en el sentido de clarificar su régimen y facilitar su tramitación, además de modificaciones de la Ley 5/2018, de la vivienda de las Illes Balears, para adaptarla al acuerdo de la Comisión Bilateral y otras destinadas a adaptar el régimen sancionador en el sentido de reajustar la gravedad de las sanciones para que sean agravadas en el caso de los grandes tenedores, que tienen una responsabilidad cualificada por su actividad profesional en el mercado de vivienda, y se flexibilicen en el caso de los particulares. Estos cambios se han hecho necesarios ante el contraste práctico de la norma durante su primer año completo de aplicación.

El Decreto incorpora también fórmulas de colaboración con el sector privado para favorecer la entrada en el mercado libre de viviendas a precios asequibles, con nuevos planteamientos como el derecho de superficie, que permitirá un acceso a la vivienda en régimen de alquiler más económico.

II

El Decreto-ley tiene habilitación expresa en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía y se dicta al amparo de las competencias que ejerce la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda, según el artículo 30.3, y también en las previstas a los apartados 4, 15 y 36 del artículo 30 del Estatuto de Autonomía.

El artículo 49 del Estatuto de Autonomía permite al Gobierno dictar medidas legislativas provisionales, en forma de decreto ley, en casos de extraordinaria y urgente necesidad, que no podrán afectar a determinadas materias. Se trata de una figura inspirada en la que prevé el artículo 86 de la Constitución Española y cuyo uso ha producido una extensa jurisprudencia del Tribunal Constitucional. El alto Tribunal ha insistido en que la definición, por parte de los órganos políticos, de una situación de urgente y extraordinaria necesidad tiene que ser explícita y razonada, debiendo existir una «conexión de sentido», o relación de adecuación, entre la situación excepcional y las medidas que se pretendan adoptar, que deberán ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata. Es exponente de esta doctrina constitucional la Sentencia n.º 12/2015, de 5 de febrero, donde se recogen los reiterados pronunciamientos del alto Tribunal sobre la utilización de este instrumento normativo.

Desde la Sentencia n.º 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, puede tener origen en la previa inactividad de la Administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Así mismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia n.º 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia n.º 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se tiene que confundir la eficacia inmediata de la norma provisional con su ejecución instantánea, permitiendo por lo tanto que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Las medidas que se adoptan en este Decreto-ley tienen por finalidad garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears, que les reconoce el artículo 22 del Estatuto de Autonomía. Vistos los datos que se han expuesto, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para conseguir el objetivo mencionado en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas del conjunto de los ciudadanos de las Illes Balears y de las personas con situación de especial vulnerabilidad y otros colectivos a los que van dirigidas las políticas de vivienda.

Por lo tanto, la necesidad de disponer a corto plazo de viviendas y alojamientos en condiciones asequibles y con las características exigidas por las normas de habitabilidad, justifica que sea urgente empezar en este momento las actuaciones para esta finalidad, puesto que un retraso en su inicio haría imposible el logro del objetivo con las consecuencias que podría suponer para la población residente en las Illes Balears, que vería vulnerado su derecho a disponer de una vivienda digna. Es urgente poner al servicio de la población las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, en régimen de venta y de alquiler, que sean necesarios para garantizar el derecho a la vivienda digna, sin que tengan que sufrir las demoras derivadas de la aprobación y la ejecución posterior del planeamiento.

La importancia de cubrir esta necesidad básica y esencial de la población, determina la urgencia de las medidas que se tienen que adoptar, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación parlamentaria de las leyes, tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del decreto ley que prevé el artículo 49 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Este Decreto-ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para utilizarlo, puesto que las medidas que comprende pretenden facilitar la ejecución de obras e inversiones públicas para dar una respuesta urgente a la demanda de servicios y

prestaciones en materia de vivienda. La construcción e implantación de viviendas de titularidad pública, que se considera prioritaria, resolverá la situación antes descrita y dará respuesta a las necesidades y demandas de vivienda asequible y digna de la población residente.

En este sentido, los instrumentos de planificación, ordenación y gestión sectoriales propios en materia de vivienda se crean para impulsar las actuaciones de construcción e implantación de las viviendas de titularidades pública con una tramitación más ágil. Esta regulación se aborda principalmente desde la competencia de materia de vivienda y considerando su incidencia supramunicipal, si bien garantizando el respeto de las competencias sectoriales y concurrentes del resto de administraciones. La regulación de las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación y los convenios de rehabilitación responden a la necesidad de dotar a las administraciones públicas de herramientas adecuadas para garantizar la rehabilitación de los inmuebles y la cohesión social en materia de vivienda.

Las medidas establecidas mediante este Decreto-ley son concretas y se consideran idóneas para la situación excepcional descrita. Aparte de los instrumentos que se crean, las medidas que se adoptan introducen una serie de modificaciones legales que tienen que permitir resolver problemas muy concretos, pero que se requieren para agilizar y facilitar los trámites para impulsar y hacer efectiva la ejecución e implantación de viviendas. Así mismo, se introducen medidas para ampliar el parque público de vivienda mediante la ampliación de los derechos de adquisición preferente a favor de la Comunidad Autónoma, la obtención de viviendas protegidas vía convenio con los promotores de edificaciones residenciales inacabadas con licencia caducada o vía derecho de superficie sobre bienes de titularidad pública. Por otro lado, los instrumentos de carácter sectorial y territorial en materia de vivienda y el resto de modificaciones legislativas permiten garantizar la necesaria cohesión social y la articulación con los otros instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos que afecten al mismo ámbito físico.

El nuevo régimen jurídico, en la medida que responde a los principios y objetivos expuestos, y que se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, se ha diseñado en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

Así mismo, las medidas adoptadas por el Gobierno de las Illes Balears, con este Decreto-ley, están en sintonía con las vigentes políticas y estrategias adoptadas mediante diversas iniciativas legislativas dictadas para corregir situaciones provocadas por la crisis económica y también para facilitar la inversión pública en actuaciones estratégicas, como por ejemplo el Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

III

El Decreto-ley se estructura en dieciséis artículos repartidos en dos capítulos, nueve disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El capítulo I, que incluye las disposiciones generales, recoge los artículos 1 a 4. En ellos se establece el objeto y la finalidad del presente Decreto-ley, que no es otro que el de adoptar medidas urgentes que posibiliten a la Administración disponer de instrumentos para aumentar de forma ágil el parque público de viviendas. Estas viviendas de titularidad pública se clasifican en dos tipos: las viviendas protegidas públicas, que disponen de su normativa propia reguladora, y los alojamientos dotacionales, que tienen por objeto dar respuesta transitoria a las necesidades habitacionales para colectivos específicos. La promoción de estas viviendas, con las especificidades recogidas en la presente norma, corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma o al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), que forma parte de su sector instrumental, si bien podrá extenderse a promociones realizadas por otras administraciones y sus entes instrumentales mediante convenio u otro instrumento adecuado. De forma complementaria, se establecen medidas de agilización de la tramitación administrativa de cuanto se regula en el presente Decreto-ley, reduciendo los plazos aplicables.

El capítulo II, relativo a las normas para el desarrollo de viviendas de titularidad pública, contiene los artículos 5 a 16. En él se definen todas las figuras antes comentadas, como los planes especiales de desarrollo de vivienda pública, las áreas residenciales de promoción pública y los proyectos de desarrollo de vivienda pública, así como su proceso de elaboración y aprobación, los efectos que cada uno de ellos despliega y la forma en que deben ser aplicados por parte de la Administración en el logro de sus fines de promoción de la vivienda pública.

Se establece un régimen específico para la planificación, ordenación, aprobación, ejecución, implantación y finalización de estas viviendas, que se desarrollarán exclusivamente en suelos urbanos o urbanizables de titularidad pública. Sin perjuicio de la normativa básica estatal y respetando las competencias concurrentes de las administraciones locales mediante la previsión de su intervención en los procedimientos que se contemplan en este Decreto-ley, se regula una tramitación más ágil para la obtención de las viviendas de titularidad pública, todo ello con la debida articulación con la normativa urbanística, medioambiental y de patrimonio histórico.

El artículo 5 determina el régimen aplicable a las actuaciones previstas y los artículos 6 y 7 contienen determinaciones específicas para el desarrollo de las viviendas protegidas públicas y de los alojamientos dotacionales, respectivamente. Cabe destacar como novedad la regulación de los alojamientos dotacionales, a desarrollar en suelos residenciales, o en suelos o edificaciones destinados a dotaciones o equipamientos públicos, en los que el uso de alojamiento dotacional será compatible, siempre que se den las circunstancias previstas en el artículo 7.2.

Seguidamente, los artículos 8, 9 y 10 determinan el ámbito de intervención para el desarrollo de las viviendas de titularidad pública, describen las actuaciones y los requisitos para su ejecución, así como los instrumentos de planificación y ejecución mediante los cuales se desarrolla la política de vivienda de titularidad pública de las Illes Balears, de carácter sectorial e incidencia supramunicipal.

Las actuaciones para el desarrollo de viviendas de titularidad pública que son compatibles con el planeamiento urbanístico vigente, en suelos o edificaciones con planeamiento detallado aprobado, se aprueban mediante el procedimiento previsto en el artículo 11. Por otra parte, la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y edificatoria que requieren aprobación de instrumentos de ordenación o que requieren la alteración del planeamiento vigente precisa la previa aprobación de un plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública, conforme establece el artículo 12. Los referidos planes y proyectos, su procedimiento de elaboración y aprobación y los efectos que comporta su aprobación están regulados en los artículos 13 a 16.

El Decreto-ley incorpora nueve disposiciones adicionales con diferentes objetivos. La primera de ellas hace referencia a la obligación de ayuntamientos y consejos insulares de comunicar a la consejería competente en materia de vivienda las actuaciones que quieran promover de acuerdo con los instrumentos previstos en el Decreto-ley, así como listados del suelo público del que dispongan, indicando expresamente aquellos reservados a vivienda protegida y aquellos destinados a equipamientos públicos y que sean susceptibles de destinarse a alojamiento dotacional, así como la periodicidad con la que esta información debe actualizarse.

La segunda configura un derecho de superficie sobre propiedades públicas para que promotores privados ejecuten en ellas las actuaciones necesarias para desarrollar vivienda o alojamiento. A cambio de este derecho, podrán alquilar dichas viviendas o alojamientos a un precio asequible máximo que establecerá la Administración durante el plazo que se establezca, revirtiendo después dichas viviendas a la gestión pública. El objetivo de esta figura de cooperación público-privada es promover viviendas y alojamientos en régimen de alquiler con un precio máximo establecido, sin consumir recursos públicos, para atender necesidades de alquiler asequible.

La tercera disposición adicional modifica distintos aspectos de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. En primer lugar, se introducen las modificaciones pactadas en el Acuerdo de la Comisión Bilateral Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears, publicado el 9 de abril de 2019, que garantizan la constitucionalidad plena de la norma.

Se aprovecha también para trasladar a la Ley la definición de alojamiento dotacional prevista en el presente Decreto-ley, para garantizar su correcto encaje normativo, así como clarificar el concepto de cohesión social desde la perspectiva de la vivienda.

A continuación se introducen las figuras de las áreas de conservación y rehabilitación, así como su procedimiento de declaración, su alcance y los convenios de rehabilitación, con el objetivo de garantizar la cohesión social y promover la rehabilitación del parque edificado al efecto de disponer de más viviendas dignas.

Se adiciona un nuevo artículo a la Ley que establece que los grandes tenedores tendrán que ofrecer un alquiler social en los casos de adquisición de viviendas mediante ejecución hipotecaria, dación en pago o compensación, de forma previa a interponer cualquier acción contra personas que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y no dispongan de alternativa propia de vivienda.

En desarrollo de la posibilidad establecida por la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se añade un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración en el caso de venta de edificios con más de una vivienda, si al menos una de ellas está alquilada.

Se establece también un derecho de tanteo y retracto legal a favor de la Administración para los casos de transmisiones entre grandes tenedores de viviendas o terrenos obtenidos mediante dación en pago, compensación de deudas, ejecución de garantías hipotecarias o títulos no judiciales.

Como resultado del acuerdo de la Comisión Bilateral, se puntualizan aspectos relativos al régimen jurídico de la cesión de viviendas desocupadas por parte de los grandes tenedores, y se complementa el régimen de cesión con un derecho de tanteo y retracto específico sobre los inmuebles inscritos en el Registro de viviendas desocupadas. Se resuelven también algunas cuestiones interpretativas sobre el régimen de las viviendas desocupadas y su comunicación por parte de los grandes tenedores que pueden tener un impacto directo en la gestión de estas.

Del mismo modo, se ajusta el plazo de cesión de viviendas desocupadas de los grandes tenedores mediante su remisión a lo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos, que se ha visto modificada por el citado Real Decreto-ley, fijando un plazo de siete años.

Asimismo, se resuelven con una nueva redacción aspectos interpretativos sobre lo que se entiende por vivienda protegida a los efectos de la Ley.

Para resolver dudas interpretativas sobre su aplicabilidad, se traslada a la Ley de la Vivienda como un nuevo artículo el contenido de la disposición adicional segunda de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, en el sentido de establecer para la vivienda protegida un índice de intensidad residencial.

Se complementa un artículo existente para confirmar la calificación de viviendas protegidas que reciban algún beneficio público independientemente de la concesión de ayudas.

También se reduce la exigencia de visado a aquellos casos en los que resulta necesario para poder ejercer un adecuado control desde la Administración, reafirmando este control con sanciones específicas en caso de incumplimiento, y se clarifican algunos casos para el derecho de tanteo y retracto general sobre vivienda protegida, pormenorizando su aplicación. Para conseguir una mayor transparencia, el régimen de publicidad exigible a la compraventa de viviendas de protección pública se extiende también a su alquiler para dotarlo de las máximas garantías.

Adicionalmente se incluye a las cooperativas de vivienda protegida en los supuestos de excepción al orden de adjudicación establecido en el Registro de demandantes, tras comprobarse la incompatibilidad en la práctica entre la aplicación de dicho orden y la regulación legal de las cooperativas. Se puntualiza también que en las promociones públicas de vivienda protegida el orden de adjudicación aplicable a las personas inscritas en el Registro de demandantes será establecido de forma explícita por la Administración pública o ente público instrumental.

El derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas que recoge la Ley se extiende para incorporar el suelo reservado a la construcción de vivienda protegida y

establecer de forma expresa la sujeción a estos derechos de las propiedades implicadas en supuestos de transmisión como ejecuciones hipotecarias, dación en pago o procesos de ejecución basada en títulos no judiciales. Se regula además el proceso de comunicación y ejercicio de dichos derechos.

En cuanto al régimen sancionador, se recoge explícitamente la extensión de responsabilidad en las infracciones relacionadas con la publicidad de viviendas a los intermediarios y a los titulares de los medios de comunicación que se hagan servir. En este sentido, se añade también una infracción específica para los casos de publicitación o comercialización de espacios en régimen de alquiler que se destinen a vivienda de personas sin que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad.

A continuación se incluyen diversos ajustes en el régimen sancionador aplicable a los grandes tenedores, además de recoger las infracciones correspondientes a la nueva regulación que fija el Decreto-ley. Adicionalmente, se ajusta la gradación de algunos supuestos infractores aplicables para que las sanciones sean más proporcionadas al daño causado y se distribuya de una forma más equitativa la gravedad de los supuestos detectados por la inspección durante este primer año de actividad. Se refuerza el importe económico de las sanciones relacionadas con la falta de depósito de las fianzas de alquiler, por la importancia que tienen estas en cuanto a obtención de información sobre el mercado y su comportamiento.

Se realiza también un cambio en la regulación del derecho de superficie para las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso para clarificar que dicho régimen solo es de aplicación en estos casos.

La disposición adicional cuarta modifica la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, para posibilitar que las viviendas que se construyan a su amparo puedan destinarse también a alquiler y no solo a la compraventa, como se había establecido originalmente.

La quinta establece un mecanismo de colaboración entre colegios profesionales y ayuntamientos para agilizar la tramitación de licencias urbanísticas y otros trámites relacionados. Como se apuntaba anteriormente, tanto la promoción de viviendas de titularidad pública como la promoción privada requieren de plazos de tramitación más cortos, por lo que es urgente y necesario disponer de medidas que permitan reducir estos tiempos. Iniciativas semejantes se han puesto en marcha con éxito en distintos puntos del país. Esta misma posibilidad se extiende también a la Administración autonómica y a los consejos insulares.

La disposición adicional sexta establece que el régimen de las viviendas protegidas cuya tramitación se inicie a partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley será el general, a efectos de determinar tanto su régimen de acceso como su precio máximo, salvo que el régimen viniera impuesto por el planeamiento urbanístico o por convenio vigente.

Por su parte, la disposición adicional séptima propone una solución para los edificios inacabados de viviendas construidos de acuerdo con una licencia urbanística ya caducada que se hayan visto afectados por un cambio de planeamiento urbanístico, situación que ha afectado en diverso grado a distintos municipios de las Illes Balears. En este caso, previo convenio municipal, podrán solicitar una nueva licencia para completar la construcción del proyecto siempre que todas las viviendas resultantes pasen a ser protegidas, con la condición de que se cedan a la Administración pública las que excedan los parámetros del planeamiento actual o se compense a esta su valor, garantizándose así la participación pública en las plusvalías que puedan generarse.

A continuación, la disposición adicional octava modifica la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, para recoger de forma expresa el Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears, incorporando a dicha norma un nuevo capítulo en el que se establece su objeto y criterios de elaboración.

Por último, la disposición adicional novena, a expensas de la aprobación del nuevo plan hidrológico de las Illes Balears, en tramitación a cargo de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, y de acuerdo a lo que establece el Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de les Illes Balears, con el objetivo de agilizar los procesos de tramitación administrativa, precisa aquellas situaciones

en las que no es necesaria la autorización previa de la Dirección General de Recursos Hídricos en la tramitación de licencias de obras en zonas inundables o con riesgo de inundación. Complementariamente, se establece que en el caso de obras que sí requieran de esta autorización, se solicitará por parte del promotor de forma previa a la solicitud de licencia municipal.

La disposición derogatoria única completa las modificaciones realizadas en la disposición adicional segunda en cuanto a adaptar la Ley de la Vivienda a lo acordado en el seno de la Comisión Bilateral y en lo referido a reajustar el régimen sancionador. Se elimina también la disposición adicional segunda de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, que se reformula e incluye en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Por último, tres disposiciones finales cierran el texto normativo. La primera habilita al Consejo de Gobierno para que dicte todas las normativas de desarrollo necesarias. La segunda establece un plazo de vigencia de doce años para los capítulos I y II del presente Decreto-ley, así como para la disposición adicional séptima. La última fija su entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión de 28 de febrero de 2020, se aprueba el siguiente Decreto-ley:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

Este Decreto-ley tiene por objeto la adopción de medidas urgentes para facilitar la promoción, la construcción, la implantación o el uso de viviendas de titularidad pública en las Illes Balears con el fin de contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda reconocido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 2.1 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Artículo 2. *Clases de viviendas de titularidad pública.*

A los efectos de este Decreto-ley, se consideran viviendas de titularidad pública de las Illes Balears las que sean promovidas, financiadas, desarrolladas o gestionadas por administraciones públicas o sus entidades instrumentales sobre suelos que sean de titularidad pública, o sobre los que una administración pública o ente instrumental disponga de un derecho real, clasificados como urbanos o urbanizables por el planeamiento urbanístico, incluyendo los calificados como dotacionales públicos. Se distinguen las siguientes clases:

a) Las viviendas protegidas públicas, que son las construidas sobre suelo de titularidad pública destinadas a residencia habitual de personas o familias cuyas circunstancias socioeconómicas les impidan o dificulten satisfacer su derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en las condiciones establecidas por el mercado residencial de vivienda libre.

b) Los alojamientos dotacionales, que son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria mediante el pago de una renta o canon la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se destinarán de forma preferente a colectivos especialmente vulnerables conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y, en especial, a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos, sin que en ningún caso puedan ser destinadas a residencia habitual o permanente de los beneficiarios.

Estos alojamientos dotacionales deberán ubicarse sobre suelo calificado por el planeamiento como equipamiento de uso y dominio públicos o en edificaciones o locales existentes destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público, así

como en suelo residencial de titularidad pública, siempre que la edificación o el suelo no se encuentren situados en el ámbito de un polígono industrial. Por su carácter dotacional público, no les serán de aplicación las reservas y los estándares legales establecidos en la normativa urbanística para los suelos con aprovechamiento lucrativo. Tendrán las características adecuadas en cuanto a espacio e instalaciones mínimas para satisfacer las necesidades de habitación de sus destinatarios, y cumplirán con la normativa de habitabilidad vigente en el momento de la aprobación del correspondiente proyecto de actuación.

Artículo 3. *Promoción de viviendas de titularidad pública.*

1. La promoción de viviendas de titularidad pública autonómica conforme a lo previsto en este Decreto-ley corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda o al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI).

2. Para acogerse al régimen previsto en este Decreto-ley, las viviendas de titularidad pública podrán ser promovidas por las restantes administraciones públicas o sus entes instrumentales mediante la previa suscripción de un convenio o instrumento jurídico-administrativo adecuado con la consejería competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, pudiendo utilizarse al efecto las técnicas de colaboración interadministrativa previstas en la normativa vigente.

Artículo 4. *Agilización de procedimientos administrativos.*

1. Se considerarán de carácter urgente las actuaciones que, conforme a lo establecido en este Decreto-ley, tengan por objeto la ejecución de obras e instalaciones necesarias para construir o habilitar edificaciones destinadas a viviendas de titularidad pública, tanto las gestionables en régimen de actuaciones edificatorias como las de transformación urbanística, y cualquier acto que se requiera para dicha finalidad.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 33.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en las actuaciones a que se refiere el apartado 1 y en las actuaciones promovidas por las restantes administraciones públicas de las Illes Balears o sus entes instrumentales se reducirán a la mitad los plazos de los procedimientos administrativos previstos en la legislación de las Illes Balears, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos.

3. Los plazos máximos de que disponen las administraciones públicas de las Illes Balears y sus entes instrumentales para emitir los informes preceptivos para la aprobación de los instrumentos de planificación, gestión y ejecución que tengan por objeto exclusivo la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública, y para el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y autorizaciones para su construcción, primera ocupación y utilización, serán los que se prevén en los artículos 11 y 15 de este Decreto-ley, sea cual sea la administración actuante. De no emitirse en los plazos establecidos, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria en aplicación de la legislación sectorial.

CAPÍTULO II

Normas para el desarrollo de viviendas de titularidad pública

Artículo 5. *Régimen aplicable.*

1. Las actuaciones de planificación, ordenación, aprobación, ejecución, implantación y finalización de las viviendas de titularidad pública de las Illes Balears que sean promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma se regirán por las determinaciones previstas en este Decreto-ley, si bien se aplicará supletoriamente la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en defecto de previsiones específicas contempladas en esta norma. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa básica estatal.

2. Las actuaciones promovidas por otras administraciones públicas para la obtención de viviendas de titularidad pública de las Illes Balears podrán quedar sujetas al régimen previsto

en el apartado 1 anterior cuando se haya suscrito al efecto un convenio o instrumento jurídico-administrativo adecuado con la consejería competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, todo ello sin perjuicio de la normativa específica que resulte aplicable a la administración promotora. En defecto de convenio u otro instrumento adecuado, las actuaciones promovidas por estas administraciones en base a sus competencias en materia de vivienda y urbanismo se regirán por el régimen previsto por la Ley 12/2017.

Artículo 6. *Viviendas protegidas públicas.*

Para el desarrollo de las viviendas protegidas públicas será aplicable, según corresponda, el régimen previsto para las actuaciones edificatorias en suelo urbano o el régimen previsto para las actuaciones de transformación urbanística en el urbano y urbanizable en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y, en su caso, en la legislación ambiental aplicable, con las especialidades previstas en este Decreto-ley.

Artículo 7. *Alojamientos dotacionales.*

1. Los alojamientos dotacionales se desarrollarán en suelos calificados por el planeamiento urbanístico vigente como dotacionales o residenciales de uso y dominio públicos o en edificaciones o locales destinados por el plan a equipamientos o residenciales de titularidad pública y afectos al servicio público, con sujeción a lo establecido para la implantación de dotaciones públicas.

2. En todo caso, el uso de alojamiento dotacional se considerará compatible con el uso dotacional señalado por el planeamiento vigente, siempre que la implantación conjunta de ambos usos públicos no impida la ejecución material o el mantenimiento del uso dotacional originario y la administración titular del equipamiento previsto por el planeamiento manifieste su conformidad.

3. En defecto de determinación específica del planeamiento urbanístico vigente, los parámetros de edificabilidad y número de plantas atribuibles a la parcela en la que se pretenda edificar un equipamiento público de alojamiento dotacional no podrán superar el mayor de los índices de edificabilidad neta ni de las alturas máximas permitidas en las zonificaciones urbanísticas entre las que se ubique.

Artículo 8. *Ámbito de intervención.*

Las viviendas de titularidad pública que queden sujetas a las determinaciones de este Decreto-ley deberán ubicarse en suelos urbanos o urbanizables de titularidad pública y el ámbito de las actuaciones que se lleven a cabo para su implantación únicamente podrá incluir los suelos de titularidad privada que resulten necesarios para dotar a las viviendas de titularidad pública de los servicios urbanísticos básicos previstos en el artículo 22 de la Ley 12/2017.

Artículo 9. *Actuaciones y requisitos para su ejecución.*

1. Las actuaciones para la obtención de viviendas de titularidad pública previstas en este Decreto-ley podrán consistir en actuaciones edificatorias, actuaciones de transformación urbanística y actuaciones aisladas en suelos urbanos y urbanizables.

2. Las actuaciones que sean compatibles con la ordenación prevista en el planeamiento vigente, incluidas las de transformación urbanística cuando se haya aprobado el planeamiento más detallado exigible en cada caso, se podrán ejecutar directamente previa aprobación del proyecto de actuación conforme al artículo 11.

3. Las actuaciones que deban llevarse a cabo sobre suelos que no dispongan del instrumento de ordenación más detallado exigible en cada caso por la legislación urbanística para la clase de suelo urbano o urbanizable objeto de intervención o que requieran alterar el planeamiento urbanístico vigente, se podrán ejecutar previa su aprobación mediante un plan o proyecto de los previstos en los artículos 13 y 14.

Artículo 10. *Instrumentos de planificación y ejecución de las actuaciones.*

1. Los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública son instrumentos de ordenación, planificación y ejecución de carácter sectorial e incidencia supramunicipal, mediante los cuales se articula la política de vivienda de titularidad pública de las Illes Balears. Tienen por objeto regular la implantación territorial de suelo y edificaciones destinadas a su ejecución, siendo vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Los proyectos de actuación son instrumentos que habilitan para la ejecución de actuaciones de transformación, edificatorias y de uso del suelo para la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública que sean compatibles con las determinaciones del planeamiento municipal urbanístico en vigor y que no requieran la aprobación de un instrumento de ordenación urbanística.

3. La condición de administración actuante para formular y tramitar el plan o proyecto corresponderá al IBAVI si la promotora de la actuación es la Administración de la Comunidad Autónoma o cualquiera de sus entes instrumentales. En los supuestos en que sean titulares del suelo otras administraciones públicas o sus entes instrumentales, la condición de administración actuante será de la consejería competente en materia de vivienda en los términos acordados en el convenio o instrumento jurídico-administrativo suscrito al efecto con el titular del suelo.

4. La aprobación de los planes especiales y de los proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública, así como de los proyectos de actuación regulados en este Decreto-ley, corresponderá al Gobierno de las Illes Balears conforme al procedimiento previsto en este Decreto-ley y comportará los efectos descritos en el artículo 16.

5. Los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública que se aprueben durante la vigencia del Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears deberán ajustarse a las determinaciones del mismo.

6. En los supuestos en que así lo prevea la normativa ambiental, los planes y proyectos que regula este Decreto-ley integrarán el componente medioambiental en el procedimiento de preparación, elaboración, tramitación, aprobación y seguimiento del plan o proyecto, en los términos que establece la legislación de evaluación ambiental, si bien se reducirán los plazos a la mitad, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

7. Los planes y proyectos regulados en este Decreto-ley deberán respetar el régimen de protección de los bienes del patrimonio histórico en los términos previstos por la normativa sectorial estatal y autonómica, si bien se reducirán a la mitad los plazos administrativos de que disponen las administraciones competentes en materia de patrimonio histórico de las Illes Balears para la emisión de los informes o autorizaciones preceptivos en relación con estos bienes, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

Artículo 11. *Ejecución de actuaciones compatibles con el planeamiento urbanístico vigente en suelos o edificaciones con planeamiento detallado aprobado.*

1. Las actuaciones de transformación, edificatorias y de uso del suelo para la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública contempladas en este Decreto-ley, incluidas las relativas a los alojamientos dotacionales, que sean compatibles con las determinaciones del planeamiento municipal urbanístico en vigor y que no requieran la aprobación de un instrumento de ordenación urbanística, se autorizarán mediante la aprobación de un proyecto de actuación conforme al procedimiento previsto en este artículo, que deberá contener los siguientes documentos:

a) Una memoria justificativa de la necesidad de ejecutar la concreta actuación edificatoria o de transformación urbanística y edificatoria, incluyendo una memoria de viabilidad económica y un informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y en la legislación estatal básica.

b) En el supuesto de actuaciones que requieran la transformación urbanística, el proyecto de urbanización y el de reparcelación correspondientes a la actuación, formulados de manera conjunta, así como el resto de instrumentos jurídico-urbanísticos requeridos por la Ley 12/2017, según proceda. El proyecto de urbanización resolverá las conexiones de los

servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificará que estos tienen la dotación o la capacidad suficiente.

c) El proyecto básico de edificación y de actividades para el caso de la promoción de usos terciarios complementarios al residencial, firmado por personal técnico competente, que responderá a las necesidades funcionales y edificatorias de las viviendas propuestas; a las normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades, respetando las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017.

d) Los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental, en los casos sometidos a evaluación ambiental.

2. Los proyectos de actuación, incluidos los que requieran actuaciones de transformación urbanística, deberán ser autorizados por el ayuntamiento en cuyo término municipal estén ubicados los suelos o edificaciones afectados, mediante la aprobación, en su caso, de los proyectos de urbanización y el otorgamiento de las oportunas licencias urbanísticas, en el plazo de dos meses a contar desde la entrada del proyecto de actuación completo en el ayuntamiento.

3. Transcurrido el plazo de dos meses previsto en el apartado anterior sin que el ayuntamiento haya resuelto sobre el proyecto de actuación mediante la aprobación, en su caso, del proyecto de urbanización y el otorgamiento de las licencias preceptivas, los proyectos de actuación se aprobarán conforme al siguiente procedimiento:

a) Con respecto a los proyectos que no requieran actuaciones de transformación urbanística, se iniciará el procedimiento por la administración actuante, que elevará el proyecto de actuación al titular de la consejería competente en materia de vivienda para su aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente el proyecto, se solicitarán los informes preceptivos en relación con el ámbito respectivo a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial. Los informes de las administraciones de la comunidad autónoma de las Illes Balears deberán emitirse en el plazo de veinte días. De no emitirse en el plazo establecido, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria en aplicación de la legislación sectorial.

Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes, la consejería competente en materia de vivienda elevará el proyecto al Consejo de Gobierno para su aprobación.

El acuerdo de aprobación por parte del Consejo de Gobierno habilitará a la administración actuante para iniciar la ejecución de las obras de edificación y uso, sin necesidad de licencia o cualquier otro acto de control preventivo insular o municipal.

b) En cuanto a los proyectos que requieran actuaciones de transformación urbanística, se iniciará el procedimiento por la administración actuante, que elevará el proyecto de actuación al titular de la consejería competente en materia de vivienda para su aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente el proyecto se someterá a información pública durante el plazo de un mes, con citación personal de las personas interesadas y se solicitarán los informes preceptivos en relación con el ámbito respectivo a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial. Los informes de las administraciones de la comunidad autónoma de las Illes Balears deberán emitirse en el plazo de un mes. De no emitirse en el plazo establecido, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria en aplicación de la legislación sectorial.

Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes, la consejería competente en materia de vivienda elevará el proyecto al Consejo de Gobierno para su aprobación.

El acuerdo de aprobación por parte del Consejo de Gobierno habilitará a la administración actuante para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, edificación y uso, sin necesidad de licencia o cualquier otro acto de control preventivo insular o municipal, pudiendo simultanearse la edificación y la urbanización en los términos establecidos por la Ley 12/2017.

4. Una vez que se haya acreditado la finalización de las obras previstas y el ajuste de las mismas al proyecto de actuación autorizado, corresponderá al ayuntamiento la autorización de la primera ocupación y la utilización de las edificaciones y las instalaciones autorizadas si hubiera otorgado las correspondientes licencias urbanísticas conforme al apartado 2 de este

precepto en el plazo de quince días naturales, transcurrido el cual se considerará otorgada la autorización si no hubiera resolución expresa. En el supuesto de que, a consecuencia del silencio administrativo de la administración municipal, se hubiera autorizado el proyecto de actuación mediante acuerdo del Consejo de Gobierno conforme al apartado 3 anterior, el Consejo de Gobierno autorizará la primera ocupación y la utilización de las edificaciones y las instalaciones, previo informe del ayuntamiento, que deberá emitirse en el plazo de quince días naturales, entendiéndose favorable una vez transcurrido el indicado plazo.

5. Corresponderán al ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas de titularidad pública los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017.

Artículo 12. *Régimen aplicable a las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias que requieran la aprobación de instrumentos de ordenación o la alteración del planeamiento vigente.*

1. Para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística y edificatorias que deban llevarse a cabo sobre suelos que no dispongan del instrumento de ordenación más detallado exigible en cada caso por la legislación urbanística para la clase de suelo urbano o urbanizable objeto de intervención o la ejecución de actuaciones en suelos o edificaciones que requieran alterar el planeamiento urbanístico vigente, será precisa la previa aprobación de un plan especial de desarrollo de viviendas de titularidad pública.

2. Los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública son instrumentos de planeamiento autónomo que tienen como finalidad delimitar una o diversas áreas residenciales de promoción pública en suelo urbano y urbanizable de titularidad pública y establecer las determinaciones necesarias para proceder a la ejecución directa de las actuaciones de desarrollo y construcción de vivienda protegida y alojamiento dotacional público del ámbito territorial de las Illes Balears. Estos planes podrán establecer determinaciones para ser directamente ejecutadas o bien para llevarse a cabo mediante un proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública.

3. Las áreas residenciales de promoción pública son aquellas unidades territoriales de suelo urbano o urbanizable de titularidad pública delimitadas y ordenadas por un plan especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública con la finalidad de permitir el desarrollo, la gestión y la ejecución de vivienda protegida y alojamiento dotacional públicos en el ámbito territorial de las Illes Balears.

4. En todo caso, las áreas residenciales delimitadas para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística se emplazarán en municipios con capacidad territorial para polarizar el crecimiento urbano, de acuerdo con los planes territoriales insulares o los planes urbanísticos que sean de aplicación; respetarán los límites físicos de desarrollo que establezcan los mencionados planes; se situarán en continuidad con el tejido urbano existente o previsto; tendrán que poder garantizar una buena accesibilidad a la red de transporte público y deberán tener garantizada la suficiencia del suministro de agua y la posibilidad de disponer de los servicios básicos. Para su delimitación se garantizará la adecuada inserción en el territorio de las actuaciones que constituyen su objeto, su conexión con las redes y servicios correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno en el que se emplacen y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial vigente.

5. Las áreas residenciales que hayan sido delimitadas por un plan especial de desarrollo de viviendas de titularidad pública constituirán ámbitos de actuación aislada, sectores de suelo urbanizable delimitado, sectores de planeamiento derivado o zonas de actuación en suelo urbano en el planeamiento del municipio en el que se emplacen.

6. Las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias de las áreas residenciales se llevarán a cabo directamente a partir de la aprobación definitiva del plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública, tramitado de acuerdo con lo dispuesto en este Decreto-ley.

7. La aprobación de los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública legitimará el inicio de la ejecución urbanística de la actuación, sin necesidad de adaptación previa del planeamiento urbanístico general municipal, y habilitará a la administración actuante para iniciar la ejecución de obras de transformación urbanística, de actuaciones

edificatorias y de uso del suelo y edificaciones, previo otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

8. El planeamiento urbanístico que resulte afectado por las determinaciones de un plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda pública se deberá adaptar en los plazos que este establezca, sin perjuicio de la entrada en vigor inmediata del plan o proyecto y salvando las disposiciones transitorias que incluya.

Artículo 13. *Planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública.*

1. Los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública podrán modificar las condiciones establecidas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable, o de suelo urbano por el planeamiento general municipal vigente, en su caso, y establecerán la ordenación detallada del suelo con el nivel y la documentación propios de un plan urbanístico derivado; también podrán incorporar la concreción del trazado y las características de las obras de urbanización con el nivel y la documentación propios de un proyecto de urbanización.

2. Los planes podrán tener por objeto el desarrollo de subsectores de sectores de planeamiento urbanístico, siempre que se acredite el equilibrio del aprovechamiento urbanístico y de las cesiones y cargas entre el subsector y el resto del ámbito o, de lo contrario, se garantice el reequilibrio correspondiente mediante la cesión de terrenos a la administración municipal, a cuenta de la reparcelación posterior.

3. La ordenación detallada de las áreas residenciales de promoción pública tiene que prever:

a) Una dotación suficiente de suelo con destino al sistema de espacios libres y de equipamientos y un adecuado dimensionado de los servicios para hacer frente a los requerimientos generados por la población prevista dentro del ámbito. También tiene que determinar la asunción por parte de la administración actuante del coste de construcción de los equipamientos previstos, el cual se tiene que llevar a cabo simultáneamente con la urbanización del área y la construcción de las viviendas.

b) Las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto con respecto a la integración de la actuación en el medio, como con respecto a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el tratamiento de residuos, con especial atención a la utilización de energías renovables.

4. Los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública ajustarán su contenido de conformidad con la naturaleza y el alcance de los objetivos previstos y contendrán los documentos escritos y gráficos necesarios para ordenar de manera efectiva la actuación. Deberán incluir las determinaciones adecuadas y propias de su naturaleza y finalidad, justificadas debidamente a través de una memoria informativa y justificativa, reflejando como mínimo los siguientes contenidos:

a) La delimitación de las áreas residenciales de promoción pública en suelos clasificados como urbanos y urbanizables de titularidad pública, con una relación y localización de las obras y actuaciones integradas en el plan y la descripción del ámbito territorial de incidencia del mismo.

b) La administración pública o ente instrumental promotor y titular del suelo o edificación.

c) La descripción, con la suficiente especificación, de la promoción residencial pública objeto del plan, la duración temporal estimada de su ejecución y los recursos económicos afectos a la misma. Deberá incluir la justificación y la definición del esquema general de las infraestructuras, las obras, las instalaciones y los servicios que se prevean, teniendo en cuenta la incidencia sobre el territorio físico, las afecciones ambientales y los medios de corrección o minimización de las mismas.

d) La articulación con los planes territoriales insulares y con el planeamiento municipal existente, con determinación expresa de las vinculaciones que se creen. En su caso, las determinaciones de dicho planeamiento local que han de ser modificadas como consecuencia de la aprobación del plan sectorial.

e) Las determinaciones exigidas por la Ley 12/2017 para las actuaciones que impliquen la transformación y la parcelación urbanística del suelo.

f) La fijación de los parámetros urbanísticos que deben aplicarse.

g) La programación de las actuaciones.

h) Las medidas de apoyo encaminadas a promover las actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos señalados.

i) La fijación de los criterios para realizar el seguimiento del plan.

j) En su caso, la fijación para la ejecución urbanística de las áreas de cualquier sistema de actuación urbanística o modalidad que, en razón de las circunstancias concurrentes, permita emprender con celeridad la actuación urbanizadora.

5. Asimismo, los planes dispondrán, como mínimo, del desarrollo de los estudios justificativos y complementarios necesarios, de los planos de información y de ordenación que correspondan, y de las normas y los catálogos que procedan. Se incluirá un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, definirá las medidas que se deberán adoptar respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean, e incorporarán el estudio ambiental estratégico según lo establecido en la legislación ambiental. En su caso, se incluirá también un avance de la equidistribución.

6. Incorporarán una memoria de viabilidad económica, así como un informe de sostenibilidad económica, en que se ponderará en particular el impacto de la actuación en la hacienda pública afectada, formulados ambos en los términos establecidos por el artículo 47 de la Ley 12/2017 y la legislación estatal de suelo para la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

7. Una vez publicado en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» el acuerdo de aprobación de un plan especial de desarrollo de viviendas de titularidad pública directamente ejecutable e inscrito en el Registro de la Propiedad el preceptivo proyecto de reparcelación, la administración actuante quedará habilitada para iniciar las obras de urbanización correspondientes, así como para la ejecución de las actuaciones edificatorias, pudiendo simultanearse la edificación y la urbanización en los términos establecidos por la Ley 12/2017. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de contar con la pertinente licencia urbanística municipal para las actuaciones edificatorias.

Artículo 14. *Proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública.*

1. Las actuaciones de transformación urbanística y edificatoria que requieran la aprobación de instrumentos de ordenación o la alteración del planeamiento vigente también podrán ejecutarse mediante la aprobación de proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública conforme a lo que se establece en este artículo.

2. Los proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública tendrán por objeto la regulación detallada y pormenorizada para la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública en desarrollo de un plan especial que expresamente lo haya previsto.

3. En ausencia de planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública, también podrán aprobarse proyectos autónomos para una determinada actuación conforme al procedimiento regulado en este Decreto-ley y con el contenido necesario para posibilitar la construcción o implantación de las viviendas de titularidad pública que sean objeto de la actuación.

4. Los proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública que incluyan actuaciones de transformación urbanística y edificatorias para la construcción o implantación de las viviendas de titularidad pública deberán incluir, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Una memoria justificativa de la necesidad de ejecutar la concreta actuación de transformación urbanística y edificatoria.

b) En el supuesto de actuaciones que requieran la transformación urbanística, el plan de ordenación pormenorizada del proyecto de urbanización y de reparcelación correspondientes a la actuación, formulados preferentemente de manera conjunta, así como el resto de instrumentos jurídico-urbanísticos requeridos por la Ley 12/2017, según proceda.

c) El proyecto básico de edificación y de actividades para el caso de la promoción de usos terciarios complementarios al residencial, firmado por personal técnico competente, que responderá a las necesidades funcionales y edificatorias de las viviendas propuestas y a las

normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades; respetando también las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017.

d) Los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental, en los casos sometidos a evaluación ambiental.

e) Un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.

f) La memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y en la legislación estatal.

5. Una vez publicado el acuerdo de aprobación del proyecto en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» e inscrito en el Registro de la Propiedad el preceptivo proyecto de reparcelación, la administración actuante quedará habilitada para iniciar las obras de urbanización correspondientes, así como para la ejecución de las actuaciones edificatorias, pudiendo simultanearse la edificación y la urbanización en los términos establecidos por la Ley 12/2017. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de contar con la pertinente licencia urbanística municipal para las actuaciones edificatorias.

Artículo 15. *Procedimiento de elaboración y aprobación de los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública.*

1. La formulación de los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública previstos en este Decreto-ley será realizada por el IBAVI o la consejería competente en materia de vivienda, salvo que por convenio u otra fórmula de colaboración interadministrativa se haya acordado que corresponda a la administración o ente instrumental titular del suelo o edificación.

2. Para la tramitación de cada plan especial o proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública contemplados en este Decreto-ley, se creará una comisión con naturaleza de órgano colegiado de cooperación interadministrativa para hacer efectiva la coordinación entre la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y el resto de administraciones o entidades del sector público con competencias concurrentes con respecto al plan especial o proyecto previsto y también al objeto de conseguir la cohesión social descrita en el artículo 12 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

La función de la comisión consistirá en la coordinación interadministrativa para la formulación y desarrollo de los planes y proyectos y la emisión de un dictamen con carácter preceptivo y no vinculante, en relación con el plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública en el plazo previsto en el presente Decreto-ley, que deberá fundamentarse en el ordenamiento jurídico. Solo podrá contener valoraciones de oportunidad o de conveniencia cuando así lo solicite expresamente la consejería competente en materia de vivienda o cuando afecte al ámbito de las competencias concurrentes de las administraciones que componen la comisión. Sus acuerdos no podrán tener efectos directos frente a terceros.

La comisión, que se integrará en la consejería competente en materia de vivienda, estará dotada de autonomía orgánica y funcional para cumplir sus finalidades, y no participará en la estructura jerárquica de ninguna de las administraciones que la componen. Su sede estará en la ciudad de Palma, sin perjuicio de que pueda realizar sesiones en cualquier otra localidad de las Illes Balears. En cualquier caso, las relaciones entre el órgano colegiado y el Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma y los restantes miembros que lo componen se articularán a través de la consejería competente en materia de vivienda.

La creación y funcionamiento de la comisión no conllevará un incremento del gasto público ni sus miembros percibirán dietas por el ejercicio de sus funciones. Tanto su creación como su funcionamiento serán atendidos con los medios personales, técnicos y presupuestarios de las administraciones que la componen. La comisión se extinguirá automáticamente en la fecha en que sea aprobado el plan o proyecto para cuya tramitación fue creada.

La creación, organización, funciones y régimen jurídico de la comisión se determinarán reglamentariamente mediante una orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Su composición deberá obedecer a criterios de competencia territorial y funcional.

b) Su composición tendrá carácter multidisciplinar, con representación de políticos y personal técnico de las consejerías del Gobierno de las Illes Balears implicadas y de las administraciones cuyas competencias resulten afectadas por el plan o proyecto, debiendo designarla cada una de las administraciones representadas. En la designación de las personas que formen parte de la comisión se fomentará una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

c) El número de representantes que designe cada administración deberá ser equivalente al número de representantes designados por las restantes administraciones participantes de la comisión.

d) Será presidente o presidenta del órgano colegiado el consejero o consejera competente en materia de vivienda y su voto tendrá carácter dirimente. En caso de ausencia, vacante o enfermedad el presidente o presidenta será sustituido por uno de los vocales representantes de la consejería competente en materia de vivienda.

e) Actuará como secretario o secretaria del órgano colegiado, con voz pero sin voto, un funcionario o funcionaria de la consejería competente en materia de vivienda, designado por el presidente o presidenta del órgano, quien podrá designar asimismo, en su caso, un sustituto del secretario o de la secretaria para los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad.

f) Los suplentes de los miembros del órgano colegiado en casos de ausencia, vacante o enfermedad se designarán por el mismo órgano que nombra a los representantes titulares.

g) La aprobación del dictamen precisará para su validez de la presencia del presidente o de la presidenta y del secretario o secretaria, o de quien legalmente les sustituya, y de un número de miembros que, computado el presidente o presidenta, y el secretario o secretaria, constituyan la mayoría simple de los miembros convocados a la sesión. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos de las personas asistentes. En caso de empate, decidirá el presidente o presidenta con su voto de calidad.

3. Para la aprobación del plan especial o proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública se seguirá el siguiente procedimiento:

a) La iniciación del procedimiento corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda, que trasladará la propuesta de inicio a la comisión creada al efecto conforme al apartado anterior para la formulación del programa definitivo y establecimiento de la metodología de redacción del plan o proyecto en el plazo de un mes. Una vez redactado el plan o proyecto, con la adecuada supervisión de la misma comisión, se remitirá formalmente por parte de la consejería dicho plan o proyecto completo a la comisión para que emita un dictamen preceptivo y no vinculante sobre el plan o proyecto completo en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que tenga entrada toda la documentación completa del proyecto en la sede de la comisión. Transcurrido el plazo señalado para la emisión del dictamen, se entenderá que es favorable.

b) Simultáneamente, y durante el mismo plazo, la comisión solicitará un informe preceptivo en relación con el ámbito de las competencias respectivas, a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial. De no emitirse en los plazos establecidos, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria contenida en la legislación sectorial.

c) Una vez emitidos el dictamen de la comisión y los informes sectoriales preceptivos, o transcurridos los plazos para su emisión, se trasladará la documentación a la consejería competente en materia de vivienda para que el consejero o consejera proceda, en su caso, a la aprobación inicial del plan o proyecto.

d) Simultáneamente al acuerdo de aprobación inicial, se podrá acordar la suspensión de la aprobación de aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que se considere que impidan o dificulten la viabilidad del futuro plan especial o proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública, excepto cuando en su tramitación haya finalizado el período de información pública, siempre con la conformidad del ayuntamiento afectado. La

suspensión regirá hasta la aprobación definitiva del plan o proyecto, en todo caso, por un período máximo de dos años.

e) Acordada la aprobación inicial, toda la documentación del plan o proyecto, incluidas las memorias de viabilidad, los estudios realizados y los informes de sostenibilidad económica preceptivos, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

Este trámite de información pública tendrá un periodo mínimo de 45 días para aquellos planes o proyectos que comporten evaluación ambiental estratégica y de 30 días para aquellos que no la comporten; anunciándose, al menos, en el «Boletín Oficial de las Illes Balears», en uno de los diarios de mayor circulación en la isla correspondiente y en la sede electrónica de la administración que tramite el procedimiento, y constará la documentación completa que integre el instrumento o proyecto.

La publicación del anuncio de información pública, tanto en el diario como en el «Boletín Oficial de las Illes Balears», hará constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

f) Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes a la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, la consejería competente en materia de vivienda elevará el plan al Consejo de Gobierno para su aprobación.

g) El acuerdo de aprobación se publicará en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

4. La evaluación ambiental de la actuación se realizará de conformidad con lo que prevé la legislación correspondiente, procurando que la información pública del plan o proyecto sea simultánea a la información pública del procedimiento ambiental y reduciendo los plazos a la mitad, salvo disposición contraria en la normativa básica estatal.

5. Para la revisión de los planes o proyectos deberá seguirse el mismo procedimiento que para su elaboración y aprobación. Sin perjuicio de lo que dispone el párrafo anterior, cuando sean modificaciones que no signifiquen reconsiderar el plan o proyecto en su globalidad los plazos de información pública y emisión de informes se reducirán a la mitad. En estos casos, solo deberán ser consultadas las administraciones públicas afectadas.

Artículo 16. *Efectos de la aprobación de los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública.*

La aprobación de un plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública mediante el procedimiento previsto en este Decreto-ley tendrá los siguientes efectos:

a) Calificación del suelo.

Los terrenos destinados a acoger la actuación aprobada se calificarán automáticamente conforme al plan o proyecto aprobado.

b) Determinaciones urbanísticas.

Las determinaciones urbanísticas se corresponderán a las requeridas para el proyecto necesario para llevar a cabo la actuación y, por lo tanto, no dependerán del desarrollo territorial o urbanístico previo ni de los correspondientes instrumentos de gestión, siendo inmediatamente efectivas, salvo que se trate de un plan que prevea el desarrollo mediante un proyecto.

c) Plazos para la ejecución de la actuación.

La administración o ente instrumental público promotor dispondrá, desde la aprobación de la actuación, de un plazo máximo de cuatro años para la presentación del proyecto de obras al ayuntamiento competente al efecto de obtener las pertinentes licencias urbanísticas, y otros cuatro años para iniciar la ejecución desde el otorgamiento de las licencias.

d) Licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas deberán otorgarse en el plazo de dos meses a contar desde la entrada del proyecto de obras en el ayuntamiento; y se incorporarán e integrarán en el procedimiento los informes sectoriales que se hubieren emitido durante la tramitación del plan especial o proyecto de desarrollo, debiendo evitar la repetición de trámites o informes

ya evacuados durante la tramitación del plan o proyecto, a no ser que la normativa estatal aplicable determine su necesidad.

e) Finalización de las obras, primera ocupación y utilización de las viviendas de titularidad pública.

Una vez acreditada la finalización de las obras previstas y el ajuste de las mismas a los proyectos autorizados por la consejería o ente instrumental público, corresponderá al ayuntamiento la autorización de la primera ocupación y la utilización de las edificaciones y las instalaciones autorizadas en el plazo de quince días naturales, entendiéndose autorizada una vez transcurrido el indicado plazo sin resolución expresa.

Corresponderán al ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas de titularidad pública los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017.

f) Adecuación urbanística.

Asimismo, el ayuntamiento incorporará en su planeamiento, en los plazos establecidos en el plan especial o proyecto o, en su defecto, cuando se lleve a cabo su revisión o modificación, la regularización urbanística de las actuaciones ejecutadas, sin perjuicio de su inmediata efectividad.

g) Declaración de utilidad pública.

Se producirá la declaración de utilidad pública de las obras, de las instalaciones y de los servicios que se hayan previsto de manera concreta, a los efectos de lo que prevé la legislación sobre expropiación forzosa.

Disposición adicional primera. *Relación de actuaciones proyectadas y suelo disponible.*

1. En el plazo de seis meses a contar desde la publicación de este Decreto-ley, los consejos insulares y los ayuntamientos enviarán a la consejería competente en materia de vivienda una relación de las actuaciones que se propongan promover o desarrollar con arreglo a lo establecido en él.

2. En el plazo de seis meses los ayuntamientos enviarán a la consejería competente en materia de vivienda una relación de los suelos de titularidad pública clasificados como urbanos o urbanizables, con indicación expresa de aquellos que el planeamiento vigente destina a vivienda protegida, y una relación de los solares reservados para equipamientos públicos susceptibles de ser destinados a alojamiento dotacional, con expresa indicación de los que no hayan sido objeto de desarrollo.

3. La información sobre las actuaciones que se proponga promover o desarrollar con arreglo a este Decreto-ley se actualizará con periodicidad anual.

Disposición adicional segunda. *Establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo al alquiler, con fijación de precios máximos y para la construcción y gestión de alojamientos dotacionales.*

1. Las administraciones públicas y los entes públicos podrán promover viviendas de titularidad pública mediante la constitución a favor de personas físicas o jurídicas privadas de derechos de superficie sobre patrimonio de su titularidad para la construcción y gestión de viviendas sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo al alquiler a precio asequible o alojamientos dotacionales.

2. El derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas sometidas a algún régimen de protección solo se podrá conceder mediante un concurso público, debiendo establecerse necesariamente en las bases los aspectos siguientes:

a) La determinación exacta de los bienes sobre los cuales se constituye el derecho de superficie.

b) La duración máxima de la concesión, incluidas las prórrogas, que no podrá superar el límite de 75 años.

c) El canon anual que se debe satisfacer, en su caso.

d) El número mínimo de viviendas por construir y sus características básicas.

e) Las condiciones de acceso a las viviendas sometidas a algún régimen de protección y los criterios de selección de los demandantes, de conformidad con el artículo 70.7 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

f) El precio máximo mensual de alquiler asequible por metro cuadrado útil, que no puede ser superior al módulo de alquiler de vivienda del régimen de protección aplicable.

g) El plazo máximo de ejecución de estas obras, que en caso de incumplimiento puede suponer la reversión de la concesión, y el resto de condiciones resolutorias que se prevean.

h) Los mecanismos de colaboración y fiscalización que tiene que ejercer la administración pública concedente.

i) La forma en que se tiene que ejecutar la reversión a favor de la administración pública concedente una vez que se ha agotado el plazo de concesión o que se ha resuelto esta.

3. La administración o el ente público titular del suelo podrá construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales públicos o podrá otorgar un derecho de superficie o una concesión administrativa a terceros para que los construyan y gestionen. El derecho de superficie a favor de particulares solo se podrá conceder mediante concurso público, cuyas bases establecerán los mismos aspectos señalados en el apartado 2, a excepción de los previstos en las letras d) y f), debiendo indicar además el número mínimo de alojamientos que se construirán, sus características y la renta o canon máximo que deberán abonar los usuarios.

Disposición adicional tercera. *Modificación de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.*

1. En cumplimiento del Acuerdo de 6 de marzo de 2019 de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación con la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, se modifica la misma en los siguientes términos:

a) La letra c) del apartado 1 del artículo 41 queda redactada en los siguientes términos:

> «c) Los funcionarios públicos en relación con los actos, las escrituras u otros documentos, a fin de conocer al titular de la vivienda.»

b) La letra d) del apartado 1 del artículo 42 queda redactada en los siguientes términos:

> «d) Se deberá garantizar en todo caso una justa compensación a los grandes tenedores por las viviendas desocupadas que se cedan al IBAVI, que podrá ser superior a la renta de alquiler que pague el arrendatario de la vivienda. Esta compensación se calculará de acuerdo con la legislación estatal en materia de expropiación forzosa.»

c) El apartado 2 del artículo 42 queda redactado en los siguientes términos:

> «2. Se determinará reglamentariamente el procedimiento para reclamar esta cesión de viviendas desocupadas de acuerdo con las condiciones citadas, el modelo de contrato y las restantes condiciones aplicables a la cesión.»

2. Se modifica la definición de la letra l) del artículo 4 de la Ley 5/2018, que quedará redactada con el siguiente tenor literal:

> «l) Alojamiento dotacional: son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se destinarán de forma preferente a colectivos especialmente vulnerables conforme a lo establecido en el artículo 3 de esta Ley y, en especial, a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos, sin que en ningún caso puedan destinarse a residencia habitual o permanente de los beneficiarios. Los alojamientos dotacionales se pueden situar en suelos o edificaciones, o en partes de las mismas, destinados a equipamientos o dotaciones de titularidad pública, así como en suelo residencial de titularidad pública.»

3. Se añade un párrafo al apartado 1 del artículo 12 de la Ley 5/2018, que quedará redactado con el siguiente tenor literal:

«1. Las administraciones públicas colaborarán en el ejercicio de sus políticas de vivienda y concertarán las actuaciones necesarias para conseguir el objetivo de cohesión social, entendida como la existencia de un parque residencial público (preferentemente de alquiler, en derecho de superficie u otros derechos que incluyan el uso) al servicio de la ciudadanía y de entidad suficiente para satisfacer el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

Concretamente se considera cohesión social, desde la perspectiva de vivienda, el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permiten la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población y la fijación de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial. La cohesión social supone la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas protegidas con las demás viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Si la vivienda está en un núcleo de población, es también condición de cohesión social que tenga un entorno urbanizado, accesible para todas las personas, independientemente de la diversidad de capacidades funcionales, y equipado, en los términos y con las condiciones que establecen la legislación y la planificación territorial y urbanística. Este entorno debe hacer posible la movilidad, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.»

4. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 con el siguiente tenor literal:

«Artículo 21 bis. *Declaración de áreas de conservación y rehabilitación.*

1. Sin perjuicio de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana y otras medidas previstas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, los municipios, para promover la rehabilitación de inmuebles en áreas especialmente degradadas o para evitar procesos que puedan suponer riesgos para la cohesión social, incluyendo situaciones de ineficiencia o pobreza energética, así como falta de accesibilidad o prevención de incendios, podrán delimitar áreas de conservación y rehabilitación, previo trámite de información pública y audiencia a las demás administraciones concernidas. La documentación de la delimitación deberá incluir:

a) Una memoria explicativa y justificativa, que deberá incorporar los datos urbanísticos del área y una explicación de la estructura social y las condiciones físicas de ocupación de los inmuebles.

b) Los planos de información y delimitación del área.

c) La relación de las propiedades afectadas, de acuerdo con la información que conste en el catastro y en el Registro de la Propiedad.

2. La declaración de área de conservación y rehabilitación llevará implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los efectos de expropiación e imposición de servidumbres u ocupación temporal de los terrenos, si las necesidades, los medios económico-financieros de que se disponga, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias concurrentes justifican la conveniencia del mecanismo expropiatorio.

3. El acuerdo de declaración de un área de conservación y rehabilitación deberá establecer, expresamente, los derechos y deberes del propietario o propietaria y de los ocupantes legales y las habilitaciones de las administraciones públicas, en el marco de lo establecido por el artículo 21 ter.

4. Si la declaración de un área de conservación y rehabilitación supone la obtención de financiación procedente del Gobierno de la Comunidad Autónoma o del

Gobierno del Estado mediante los planes de vivienda convenidos, la delimitación deberá realizarse de acuerdo con la consejería competente en materia de vivienda.

5. Por decreto del Gobierno, si el ente o los entes locales afectados no actúan, la consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar la delimitación de un área de conservación y rehabilitación y subrogarse en las tareas municipales a que se refiere el presente artículo.

6. La declaración de un área de conservación y rehabilitación podrá adoptarse en el marco de las políticas dirigidas a la rehabilitación y mejora de barrios que requieran una atención especial a las que se refiere la Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. Asimismo, se incluyen en este concepto las áreas que se hayan delimitado y declarado tomando como base marcos anteriores de la política de vivienda, si no se ha completado su programa de actuaciones.»

5. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 con el siguiente tenor literal:

«Artículo 21 ter. *Alcance de la declaración de áreas de conservación y rehabilitación.*

La declaración de un área de conservación y rehabilitación podrá suponer:

a) La aprobación de normas, planes, programas o proyectos de conservación y rehabilitación de viviendas o su entorno que especifiquen justificadamente el deber de conservación y rehabilitación de todos o algunos inmuebles concretos incluidos en el área delimitada.

b) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. Si el coste de las obras supera el límite del deber imputable a los propietarios, la Comunidad Autónoma o los entes locales podrán sufragar, a solicitud de los propietarios, la parte de exceso y suspender, si procede, los procedimientos de declaración de ruina iniciados.

c) La sujeción de las transmisiones de bienes inmuebles incluidos en el área a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante.

d) La exigencia de que cualquier procedimiento iniciado ante la Administración del Estado al amparo de la legislación de arrendamientos urbanos para obtener la autorización para el derribo de inmuebles ocupados deba disponer de un informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda que pondere la necesidad de incrementar de forma inmediata el parque residencial.

e) La creación de un órgano administrativo o un ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación, movilice a los sectores concernidos y asesore y proteja los derechos de los ocupantes legales de los inmuebles residenciales, especialmente si sufren situaciones de presión para hacerles abandonar los inmuebles.

f) La suscripción de convenios de rehabilitación, de acuerdo con el artículo 21 quater, que podrán dotarse de un fondo económico específico.

g) La obligación de incorporar al mercado inmobiliario los inmuebles desocupados en un plazo concreto y de acuerdo con lo establecido en la propia declaración.»

6. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018, redactado en los siguientes términos:

«Artículo 21 quater. *Convenios de rehabilitación.*

1. Las medidas de intervención administrativa dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, así como las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 21 bis, podrán dar lugar a un convenio de rehabilitación entre la Administración y las personas interesadas en el procedimiento.

2. Los consejos insulares podrán establecer vías de colaboración con los municipios de su territorio para impulsar y formalizar las medidas contenidas en este artículo.

3. El convenio de rehabilitación deberá incluir el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación que se tengan que ejecutar, especificando si son subvencionadas o a fondo perdido, y las obligaciones concretas que asume cada una de las partes. En todo caso, el propietario o propietaria deberá comprometerse a

ejecutar inmediatamente las obras dirigidas a garantizar las condiciones básicas de seguridad.

4. Los planes de rehabilitación de viviendas que aprueben las administraciones públicas en el marco de lo establecido en esta Ley deberán establecer una línea específica de ayudas para atender a los convenios de rehabilitación.

5. Las ayudas que comprometa la Administración podrán suponer que el inmueble o una parte del mismo se destine a vivienda protegida. También podrán fijarse mecanismos de recuperación de las ayudas para el supuesto de que se produzca una transmisión onerosa del inmueble, de acuerdo con lo establecido por los planes de rehabilitación.

6. Los contenidos del convenio de rehabilitación deberán ser una condición especial de la correspondiente licencia de obras.

7. El convenio de rehabilitación podrá contener una cláusula de sujeción al derecho de tanteo y retracto de las transmisiones que se produzcan después de su suscripción, si previamente no se ha delimitado un área a tales efectos.

8. El incumplimiento del convenio de rehabilitación dará lugar a su resolución y podrá suponer la prohibición temporal del uso residencial, multas coercitivas, la ejecución subsidiaria a cargo de los obligados y la inscripción en el Registro municipal de solares sin edificar. La resolución del convenio no dejará sin efectos, en ningún caso, el destino de las viviendas protegidas previstas.

9. Los pactos con trascendencia real deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.»

7. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 con el siguiente tenor literal:

«Artículo 26 bis. *Obligación de oferta de alquiler social respecto de viviendas y terrenos objeto de procesos judiciales o extrajudiciales, a cargo de grandes tenedores.*

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente que tenga la condición de gran tenedor de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén en situación de especial vulnerabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que deberá requerir previamente la información a los afectados.

2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de ejecución de títulos no judiciales, el demandante deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente Ley, lo cual deberá comprobar el propio demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

3. Una vez verificada la situación de especial vulnerabilidad y formulada la oferta de alquiler social, en los términos del apartado 5, si los afectados la rechazan, el demandante podrá iniciar el procedimiento judicial.

4. La oferta obligatoria de alquiler social a que hacen referencia los apartados 1 y 2 se comunicará, en un plazo de tres días hábiles desde su realización, al organismo competente en materia de vivienda.

5. A efectos de lo establecido por los apartados 1 y 2, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 30% de los ingresos ponderados de la unidad familiar.

b) Ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.»

8. De acuerdo con la habilitación prevista en el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, en el apartado 13 de su artículo primero, por el que se modifica el apartado 7 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

«Artículo 26 ter. *Derecho de tanteo y retracto sobre la totalidad de un inmueble.*

1. Cualquier transmisión del dominio de la totalidad de un inmueble que disponga de más de una vivienda, cuando al menos una de ellas esté arrendada, quedará sujeta a un derecho de tanteo y retracto legal a favor de la consejería competente en materia de vivienda u otro ente del sector público que ésta designe.

A los efectos del derecho de tanteo y retracto previstos en esta Ley, se considerará transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la venta de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50% de su capital social.

2. El ejercicio de este derecho de tanteo y retracto estará sujeto a los términos previstos en la normativa aplicable a efectos de notificación y ejercicio del mismo.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá los derechos de adquisición preferente en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades vinculadas que dependan de estos, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público.»

9. Se establece un derecho de tanteo y retracto en las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales, mediante la incorporación del artículo 26 quater a la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

«Artículo 26 quater. *Derechos de tanteo y retracto en las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales.*

1. La transmisión entre grandes tenedores de las viviendas y terrenos en suelos clasificados como urbanos o urbanizables adquiridos en un proceso de ejecución hipotecaria, en un proceso de ejecución basada en títulos no judiciales o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria estará sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este derecho de adquisición preferente afectará a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas.

A los efectos del derecho de tanteo y retracto previstos en esta Ley, se considerará transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la venta de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50% de su capital social.

2. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo de conformidad con el siguiente procedimiento:

a) Los derechos de tanteo y retracto los podrá ejercer la Administración de la Comunidad Autónoma, directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades vinculadas que dependan de estos, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público.

b) La decisión de transmitir la vivienda se deberá comunicar por parte del titular transmisor al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI). La notificación deberá incluir el precio de venta previsto, una declaración expresa del estado de ocupación de la vivienda, así como la valoración justificada sobre su estado de conservación.

c) Una vez notificada la decisión de transmitir, el titular estará obligado a mostrar la vivienda a la Administración cuando esta se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspenderá el plazo de ejercicio del derecho de tanteo hasta la fecha de su cumplimento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

d) Transcurridos dos meses desde la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o el suelo realizada al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) para el ejercicio del derecho de tanteo sin que la Administración haya notificado su voluntad de ejercerlo, se entenderá que renuncia a ejercer el derecho en relación con esta transmisión.

e) La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer el derecho de retracto en los casos de inmuebles transmitidos infringiendo lo previsto en este artículo y en los siguientes casos:

– Si habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.

– Si la transmisión se ha producido antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de tanteo.

– Si la transmisión se ha realizado en condiciones distintas a las fijadas por la notificación.

El derecho de retracto se podrá ejercer por el mismo precio y en las mismas condiciones de adquisición en que efectivamente se haya producido la transmisión.

La Administración deberá dictar una resolución sobre si hay causa suficiente para el ejercicio del derecho de retracto en el plazo de treinta días a contar desde el día en que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones. En el plazo de un mes a contar desde que se haya establecido administrativamente la existencia de una causa suficiente para el ejercicio del retracto, la Administración, examinadas las condiciones físicas del inmueble, en su caso, y las circunstancias y condiciones que sean precisas, deberá fijar el correspondiente precio y las condiciones de adquisición. La Administración deberá comunicar la decisión a la persona interesada y en el caso de viviendas deberá adjudicarlas en los términos y las condiciones que se aprueben, en cumplimiento y ejecución de lo establecido por la presente Ley. Este derecho tendrá un plazo de prescripción de tres meses.

f) Se priorizará el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas en buen estado de conservación y que tengan un precio inferior al de mercado.

También será prioritario el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en el caso de viviendas adquiridas de personas físicas en los procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.

g) El plazo para formalizar la adquisición de las viviendas será de tres meses a contar desde la notificación al titular transmisor de la resolución del ejercicio del derecho de tanteo o del retracto.»

10. Se añaden dos apartados al artículo 36 de la Ley 5/2018 con el siguiente tenor literal:

«3. Los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de dar cumplimiento a la función social de la misma mediante su uso habitacional efectivo. El incumplimiento de la referida obligación durante un tiempo superior a dos años, acreditada con la inscripción de la vivienda en el Registro de viviendas desocupadas, será causa bastante de interés social para proceder a la expropiación forzosa del uso temporal de aquellas viviendas que se encuentren inscritas en el Registro, siempre que se den las circunstancias establecidas en el artículo 42 de esta Ley y conforme al procedimiento establecido en la legislación sobre expropiación forzosa.

4. La transmisión entre grandes tenedores de las viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas estará sujeta al derecho de tanteo y retracto a favor de la

Administración de la Comunidad Autónoma. Este derecho de adquisición preferente estará vigente mientras las viviendas se mantengan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas y afectará a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento regulado en el apartado 2 del artículo 26 quater.»

11. Se modifican los apartados 2 y 5 del artículo 39 de la Ley 5/2018, que quedarán redactados en los términos siguientes:

«2. En la relación de viviendas se hará constar, como mínimo, su situación; su precio de adquisición o de adjudicación; su superficie útil; si es una vivienda libre o con protección pública y, en este caso, si es de régimen de venta o de alquiler; el título legal y, en su caso, la fecha de la ejecución o dación en pago, y la referencia catastral de la vivienda.

5. La transmisión de viviendas desocupadas mediante cualquier título entre grandes tenedores no interrumpirá ni reiniciará el cómputo del plazo de dos años necesario para considerarlas desocupadas a los efectos previstos en esta Ley.»

12. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 42 de la Ley 5/2018 para remitir al plazo previsto por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, quedando redactado en los siguientes términos:

«1. Los grandes tenedores que dispongan de inmuebles inscritos en el Registro de viviendas desocupadas cederán su gestión al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), por el plazo mínimo establecido para un alquiler de vivienda habitual en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes, siempre que se verifiquen las siguientes circunstancias objetivas:»

13. Se modifica el apartado 1 del artículo 62 de la Ley 5/2018, que pasará a tener la siguiente redacción:

«Artículo 62. *Viviendas protegidas.*

1. Se consideran viviendas protegidas las que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones mientras dure la vigencia de su calificación o declaración:

a) Las viviendas con calificación de protección oficial, tanto si son de promoción pública como privada, al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, y las declaradas expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, sea cual sea la fecha de la declaración.

b) Las viviendas que cumplan con los requisitos o baremos de protección pública que se determinarán reglamentariamente para otros títulos habilitantes de uso de la vivienda que se quieran impulsar y priorizar, como la cesión de uso, el derecho de superficie u otros.»

14. Se añade un nuevo artículo a la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

«Artículo 63 bis. *Índice de intensidad residencial para vivienda protegida.*

El índice de intensidad de uso residencial para un solar en suelo urbano cuando el techo que se destine a uso residencial sea todo para vivienda protegida será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial.»

15. Se modifica el apartado 2 del artículo 64 de la Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

«2. La calificación es la declaración administrativa por la que una vivienda, un anexo o un local puede tener acceso a los beneficios y asume las limitaciones propias del régimen de protección correspondiente. En el ámbito territorial de las Illes Balears podrá ser calificada como vivienda protegida cualquier vivienda que reciba algún tipo de beneficio de carácter público en su promoción o construcción, independientemente de la existencia de ayudas al promotor o al adquirente.»

16. Se modifica el artículo 65 de la Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 65. *Visado.*

1. Los contratos de compraventa en primeras transmisiones y los contratos de arrendamiento de las viviendas protegidas así como de sus anexos se presentarán para ser visados ante la consejería competente en materia de vivienda en el plazo de treinta días a contar desde su formalización.

1.bis. En las segundas y posteriores transmisiones, el adquirente deberá presentar una declaración responsable del cumplimiento de los requisitos establecidos para la adquisición de viviendas protegidas, ante la misma consejería y en el plazo indicado en el apartado anterior.

2. También será preceptivo el visado cuando se trate de constituir o transmitir cualquier derecho o cesión total o parcial del uso de la vivienda protegida por cualquier título admitido en derecho.

3. Los obligados a presentar la solicitud de visado son los promotores, en la primera transmisión, y, en caso de arrendamiento u otros derechos, la parte arrendadora o titular de la vivienda.

4. El visado tiene por objeto comprobar que se cumplen los requisitos para la adquisición o el arrendamiento de una vivienda protegida y sus anexos vinculados.

5. Se establecerán reglamentariamente los requisitos y las cláusulas obligatorias que tengan que contener los actos y contratos de primeras y posteriores transmisiones o cesiones de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas protegidas y sus anexos vinculados o locales.

6. Los contratos que no hayan sido visados o para los que no se haya presentado la preceptiva declaración responsable no podrán ser elevados a escritura pública ni ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.»

17. Se modifica el punto 2 del artículo 68 de la Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

«2. En la publicidad de venta o alquiler que se efectúe a través de cualquier medio de comunicación o difusión se indicará el régimen legal al que están acogidas las viviendas, su superficie útil, su precio de venta y el resto de condiciones.»

18. Se modifica el apartado 2 del artículo 70 de la Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

«2. Esta inscripción también será exigible a los adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas de promoción privada. En todos los casos, se ofrecerán estas viviendas a las personas que consten inscritas en el Registro de demandantes, por orden de inscripción, dentro del término municipal donde se haga la promoción. No será aplicable el criterio del orden de inscripción a las viviendas protegidas promovidas por cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro que hayan obtenido esta calificación ni a las promovidas por cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.»

19. Se añade un apartado 6 al artículo 70 de la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

«6. Las viviendas protegidas promovidas por una administración pública o por un ente instrumental del sector público serán ofrecidas a los demandantes que consten inscritos en el Registro público conforme al apartado 1 anterior, siguiendo el orden y los criterios que establecerá al efecto cada administración o ente promotor.»

20. Se modifica el artículo 75 de la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

«Artículo 75. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Las segundas o posteriores transmisiones entre vivos de las viviendas protegidas y de sus anexos, incluidos los supuestos de ejecución hipotecaria, dación en pago o procesos de ejecución basada en títulos no judiciales, durante el periodo legal de protección, como también de los suelos no edificados con calificación

urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la consejería competente en materia de vivienda u otro ente del sector público que se designe.

2. Se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal las transmisiones que, cumpliendo los requisitos establecidos para la transmisión de una vivienda protegida, se encuentren en alguno de estos casos:

a) Transmisión entre cónyuges, entre miembros de una pareja registrada como pareja de hecho o entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

b) Transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otro cotitular. Se entienden comprendidas en este supuesto las particiones de herencia y las disoluciones de condominio cuando uno de los titulares adquiera la totalidad de la vivienda.

c) La cesión de la vivienda y sus anexos a la sociedad de gananciales del matrimonio y su adjudicación a uno de los integrantes del matrimonio por disolución de la sociedad de gananciales.

3. A estos efectos, los propietarios de viviendas protegidas comunicarán a la administración o al ente competente la decisión de enajenarlas.

4. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto se hará de conformidad con el procedimiento previsto en los siguientes artículos.»

21. Se añaden los artículos siguientes a la Ley 5/2018:

«Artículo 75 bis. *Derechos de adquisición en favor de la Administración.*

1. En todo caso, la calificación de una vivienda como protegida y la calificación urbanística de suelo destinado a vivienda protegida supondrá la sujeción a los derechos de tanteo y retracto establecidos por la presente Ley, en favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en tanto esté vigente dicha calificación, como forma de control de las transmisiones.

2. En los actos y contratos de transmisión de vivienda protegida o de suelo reservado para su construcción deberán hacerse constar expresamente la sujeción a los derechos de adquisición preferente y las notificaciones a que se refiere el artículo 75 quater.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá los derechos de adquisición preferente, incluido el de retracto, en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades vinculadas que dependan de estas administraciones, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público. La persona beneficiaria en última instancia del derecho de adquisición en favor de la administración será la que resulte seleccionada en el proceso de adjudicación establecido por la normativa vigente para la adjudicación de viviendas de protección oficial.

4. La contraprestación que deberá pagarse como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición no podrá superar en ningún caso el precio máximo de transmisión fijado normativamente.

Artículo 75 ter. *El derecho de tanteo de la Administración.*

1. En los procesos de transmisión de viviendas protegidas, como también de suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, la Administración de la Comunidad Autónoma se reservará un derecho de tanteo legal.

2. El ejercicio del derecho de tanteo deberá fundamentarse en la necesidad de la administración que lo ejerza o del ente beneficiario de poseer un parque suficiente de viviendas vinculadas a políticas sociales y atender a situaciones de necesidades socialmente perentorias.

3. La Administración no podrá ejercer el derecho de adquisición en caso de transmisiones gratuitas entre vivos en favor de ascendientes y descendientes, del cónyuge o de la pareja de hecho y en caso de transmisiones por causa de muerte, sin

perjuicio de que la vivienda continúe sujeta al régimen de protección oficial y de que el nuevo titular deba destinarla a residencia habitual y permanente.

Artículo 75 quater. *El deber de notificación de la decisión de transmitir.*

1. Cualquier decisión de transmitir vivienda calificada, provisional o definitivamente, como protegida o de suelo reservado para su construcción deberá notificarse a la consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma.

2. La notificación deberá incluir, como mínimo, los siguientes datos, que una orden del consejero o consejera competente podrá concretar:

a) La identificación indubitada, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de la transmisión.

b) El título que se ostenta sobre el inmueble.

c) Las fórmulas jurídicas de transmisión previstas.

d) Las condiciones de la transmisión, en especial el precio.

3. En el supuesto de segundas o posteriores transmisiones, la notificación deberá incluir además de los contenidos que establece el apartado 2 los siguientes:

a) La calificación de la vivienda o identificación del expediente, en su caso.

b) El motivo o justificación alegado para la transmisión.

c) En los supuestos a que se refiere el apartado 3 del artículo 75 ter, la identificación del adquirente y la causa de excepción.

4. Las notificaciones a que se refiere el apartado 3 deberán tramitarse de acuerdo con las normas del procedimiento administrativo.

Artículo 75 quinquies. *Ejercicio del derecho de tanteo.*

1. Si en el plazo de dos meses desde la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o el suelo realizada a la Administración de la Comunidad Autónoma esta no ejerce el derecho de adquisición preferente, el propietario podrá proceder a su venta. En el caso de vivienda protegida, solo podrá venderla a personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial y que cumplan todos los requisitos exigidos por la normativa.

2. El plazo de dos meses que fija el apartado 1 se amplía quince días en las segundas y posteriores transmisiones de la propiedad de viviendas protegidas, para que la Administración pueda examinar las condiciones físicas de la vivienda y las circunstancias y condiciones que sean precisas para fijar el correspondiente precio y las condiciones de venta. La Administración deberá comunicar la decisión, en forma de propuesta de resolución, a la persona interesada. La aceptación de la propuesta habilitará a la Administración para adjudicar la vivienda.

Artículo 75 sexies. *Ejercicio del derecho de retracto.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer el derecho de retracto en los casos de viviendas protegidas y suelos reservados para su construcción transmitidos infringiendo los instrumentos de control que establece el artículo 75 quater y en los siguientes casos:

a) Si, habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.

b) Si la transmisión se ha producido antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de tanteo.

c) Si la transmisión se ha realizado en condiciones distintas a las fijadas por la notificación.

2. La Administración deberá dictar una resolución sobre si hay causa suficiente para el ejercicio del derecho de retracto en el plazo de treinta días a contar desde el día en que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus

condiciones. En el plazo de un mes a contar desde que se haya establecido administrativamente la existencia de causa suficiente para el ejercicio del retracto, la Administración, examinadas las condiciones físicas de la vivienda, en su caso, y las circunstancias y condiciones que sean precisas, deberá fijar el precio correspondiente y las condiciones de adquisición, de acuerdo con lo establecido por el artículo 75 quater. La Administración deberá comunicar la decisión a la persona interesada y, en el caso de viviendas, deberá adjudicarlas en los términos y las condiciones que se aprueben, en cumplimiento y ejecución de lo establecido por la presente Ley. Este derecho tendrá un plazo de prescripción de tres meses.»

22. Se añade un apartado 6 al artículo 80 de la Ley 5/2018 en los siguientes términos:

«6. En relación con las infracciones en materia de publicidad, serán responsables, además de los sujetos señalados en el apartado 1, los titulares de los canales de intermediación a través de Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías de información y comunicación, las personas o entidades dedicadas a la intermediación inmobiliaria, así como los titulares de medios de comunicación social en los que se inserte la publicidad, cualquiera que sea su tipo o soporte.»

23. Se modifica la letra g) del artículo 87 de la Ley 5/2018, que quedará redactada en los siguientes términos:

«g) Ocultar a las personas interesadas en comprar o alquilar una vivienda la condición de vivienda calificada como vivienda protegida.»

24. Se modifica la letra ab) del artículo 87 de la Ley 5/2018, que quedará redactada en los siguientes términos:

«ab) Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar las viviendas desocupadas de que disponen en el plazo establecido.»

25. Se incorporan al artículo 87 de la Ley 5/2018 seis puntos con el siguiente redactado:

«ad) Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar a la consejería competente en materia de vivienda cualquier cambio con respecto a la situación de las viviendas que constan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas.

ae) No destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria o de las titulares de la obligación de ocuparla, sin autorización.

af) Obtener un lucro o beneficio indebido mediante la comisión de cualquier fraude con respecto a las viviendas con protección pública, por parte de los promotores, de los titulares de las viviendas, de los agentes mediadores en la compraventa o el arrendamiento de bienes inmuebles, o de cualquier otro que intervenga en los procesos de transmisión o de arrendamiento de viviendas con protección pública.

ag) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda protegida a personas que no cumplan los requisitos exigibles.

ah) No disponer de póliza de seguro contra incendios en vigor durante todo el tiempo de duración del régimen de protección de las viviendas protegidas.

ai) Publicitar o comercializar en régimen de alquiler espacios para destinarlos a habitáculo de personas sin que los mismos cumplan las condiciones de habitabilidad.»

26. Se incorporan al artículo 88 de la Ley 5/2018 cinco puntos con el siguiente redactado:

«r) Incumplir la obligación de notificación fehaciente a la Administración de la voluntad de transmitir el inmueble sujeto a los derechos de tanteo y retracto regulado en el artículo 26 ter de esta Ley.

s) Incumplir el titular transmisor de la vivienda la obligación de notificación a la Administración de su voluntad de transmitir un inmueble sujeto a los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 26 quater de esta Ley.

t) Incumplir el demandante o el adquirente la obligación de ofrecer formalmente un contrato de alquiler social al ocupante de una vivienda en los supuestos contemplados

en los apartados 1 y 2 del artículo 26 bis de esta Ley, o realizar dicha oferta sin cumplir con los requisitos establecidos.

u) Incumplir el demandante o el adquirente a que hace referencia el artículo 26 bis de esta Ley la obligación de comunicar, en un plazo de tres días hábiles desde su realización, al organismo competente en materia de vivienda la oferta obligatoria de alquiler social a que hacen referencia los apartados 1 y 2 del mismo artículo 26 bis.

v) Incumplir los grandes tenedores de vivienda cualquiera de las obligaciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 36.4 de esta Ley.»

27. Se modifica la letra *b)* del punto 2 del artículo 90 de la Ley 5/2018, que quedará redactada en los siguientes términos:

«b) En cuanto a la infracción grave establecida en la letra aa) del citado artículo 87, el importe de la sanción se fijará a partir del 100% hasta el 200% del importe de las fianzas o las actualizaciones no depositadas, con un máximo de 9.000 euros.»

28. Se modifica la letra *i)* del artículo 92 de la Ley 5/2018, que quedará redactada en los siguientes términos:

«i) Ejecutar la expropiación forzosa de la vivienda y los anexos vinculados, así como de los garajes y trasteros, en los términos de esta Ley y en caso de que la persona titular de la vivienda fuera reincidente en la comisión de una infracción firme de carácter muy grave de las previstas en esta Ley, así como en el supuesto de falsedad o inexactitud en la declaración responsable prevista en el apartado 1 bis del artículo 65.»

29. Se modifica el segundo párrafo de la disposición adicional novena de la Ley 5/2008, que quedará redactado en los siguientes términos:

«Para este tipo de cooperativas, el derecho de superficie para la construcción de viviendas solo se podrá conceder mediante un concurso público reservado para las mismas, debiendo establecerse necesariamente en las bases los siguientes aspectos:»

Disposición adicional cuarta. *Modificación de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.*

Se modifica el apartado 4 del artículo 1 de la Ley 5/2008, que quedará redactado en los siguientes términos:

«4. Las viviendas de precio tasado, destinadas a venta, opción de compra o alquiler, tendrán a todos los efectos la consideración de viviendas libres y sus calidades de acabado se corresponderán con las del resto de viviendas del sector de reserva estratégica en que se ubiquen.

Se entenderá por precio tasado un precio máximo de venta por metro cuadrado construido, que deberá ser inferior al precio máximo de la vivienda de protección de régimen especial regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

La renta máxima inicial anual de las viviendas a precio tasado que se destinen a alquiler será como máximo el 5 % del precio máximo de compraventa de vivienda de protección oficial de régimen especial establecido en la normativa correspondiente.

Para el supuesto de otorgarse un derecho de opción de compra, se aplicarán los precios tasados de compraventa y alquiler señalados en este apartado.

Estas viviendas, cuando se destinen a la compraventa, no podrán transmitirse entre vivos ni podrá cederse su uso por ningún título durante el plazo mínimo de veinte años desde la fecha de la formalización de la adquisición, salvo las excepciones justificadas establecidas reglamentariamente.»

Disposición adicional quinta. *Colaboración de los colegios profesionales en la agilización administrativa.*

1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto mediante la colaboración de los distintos colegios profesionales, en relación con las competencias específicas que sus colegiados ostenten, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y el resto de la normativa de aplicación, y sin perjuicio de la actuación y de la competencia municipal relativas a la emisión de los informes técnicos y jurídicos de legalidad urbanística.

2. La colaboración de los colegios profesionales tendrá la consideración de control colegial de calidad sobre el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación. Los colegios profesionales podrán desarrollar las siguientes tareas:

a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia urbanística o comunicación previa, exigidos por la normativa aplicable.

b) Acreditar que los proyectos y la documentación técnica cumplen las previsiones y la normativa aplicable, en materia de accesibilidad, habitabilidad, seguridad y uso del edificio, seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, eficiencia energética, protección frente al ruido, salubridad y cualquier otra norma de carácter técnico de obligado cumplimiento.

c) Emitir los informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de las mismas o a la comunicación previa.

d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la licencia de ocupación o de primera utilización, o a la comunicación previa.

3. En ningún caso los colegios profesionales podrán asumir la función pública de verificación del cumplimiento de la legislación territorial ni del planeamiento urbanístico a que esté sometida la concreta actuación. No obstante, a través del correspondiente convenio se les podrá encomendar la colaboración en materia urbanística para la elaboración de informes de carácter no vinculante sobre la concordancia o discrepancia de concretas actuaciones respecto de la normativa urbanística, sin que esta colaboración pueda sustituir a la comprobación por la administración competente del cumplimiento de la normativa territorial ni del planeamiento urbanístico a que esté sometida la concreta actuación.

4. La colaboración con los colegios profesionales en ningún caso implicará que las administraciones públicas dejen de cumplir con las funciones que tienen legalmente encomendadas, como requisitos legales previos, para la adopción de los actos administrativos donde se materializan las licencias urbanísticas o las pertinentes comprobaciones de la legalidad urbanística de las actividades sujetas al régimen de comunicación previa. No será función de los colegios profesionales validar que la documentación técnica presentada se corresponda con el régimen de intervención (autorización, licencia o comunicación previa) aplicable a la obra, edificación o uso del suelo de que se trate.

5. La firma de los convenios previstos en esta disposición adicional conllevará necesariamente la obligatoriedad de que los colegiados que materialicen la colaboración deban garantizar el cumplimiento de los requisitos de imparcialidad, independencia i confidencialidad y de no incurrir en una situación de incompatibilidad para el desarrollo de la colaboración, suscribiendo una declaración responsable a tal efecto.

6. Los colegios profesionales podrán también colaborar con la Administración de la Comunidad Autónoma y con los consejos insulares para un mejor cumplimiento de las funciones públicas y en el ámbito de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la obligación de las administraciones públicas de cumplir con las funciones que tienen legalmente encomendadas o de realizar las actividades materiales y técnicas que les son propias.

7. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto-ley se publicará un modelo de convenio para instrumentar la colaboración de los colegios profesionales.

Disposición adicional sexta. *Régimen único para las viviendas de protección oficial de nueva construcción.*

A partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley y mientras no se desarrolle la normativa propia en materia de vivienda protegida, solo se podrá otorgar la calificación de vivienda protegida en régimen general, salvo que por vía de convenio urbanístico o planeamiento vigente anterior a la entrada en vigor de este Decreto-ley se determine expresamente otro régimen.

La calificación de vivienda protegida de las viviendas promovidas por cooperativas de vivienda en ejecución de un derecho de superficie u otro derecho de aprovechamiento del suelo de titularidad pública, se otorgará conforme al régimen concertado previsto en las bases del correspondiente concurso público, siempre que el procedimiento de licitación se haya iniciado antes del 6 de marzo de 2020.

Disposición adicional séptima. *Régimen especial aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada.*

1. A efectos de la aplicación del régimen especial que regula este decreto ley se consideran edificaciones inacabadas con licencia caducada aquellas que se encuentran situadas en ámbitos de suelo urbano y con uso residencial permitido o pendiente de definir por el planeamiento vigente, y que tienen las siguientes características:

a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento urbanístico en vigor en el momento del otorgamiento.

b) Se trata de edificaciones inacabadas con la estructura finalizada totalmente.

c) La finalización de las obras conforme al proyecto autorizado no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

d) En el planeamiento urbanístico en vigor no está previsto que serán objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

e) Se ha excedido el tiempo máximo fijado en la licencia para que finalicen y se requiere una nueva licencia urbanística para acabar el edificio, por no ser procedente la concesión de una prórroga para continuar las obras. Se incluyen los supuestos de caducidad de licencias decretada por la administración y caducidad operada de manera automática.

2. En las edificaciones descritas en el apartado anterior son autorizables las obras necesarias para la finalización total y para la obtención tanto de la calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas como de la licencia de primera ocupación, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento según el cual se otorgó la licencia urbanística, aunque se podrá aplicar una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m^2 de superficie edificada destinada a uso residencial, redondeada al número entero por defecto, siempre que se cumplan las siguientes obligaciones:

a) Todo el edificio resultante se podrá destinar tanto a viviendas protegidas como a viviendas de precio limitado, que serán del tipo VPL-2, sin perjuicio de poder mantener usos compatibles con estos tipos de viviendas en los locales y garajes en planta baja o planta sótano que se hayan previsto en el proyecto. Se exceptúan de la calificación de protegidos o de precio limitado las viviendas, locales y garajes que hayan obtenido del ayuntamiento correspondiente el final de obra o la licencia de ocupación o primera utilización anteriormente a la entrada en vigor de este decreto ley, los cuales no computan a los efectos del cálculo de la intensidad residencial.

b) Se solicitará una nueva licencia de acuerdo con un proyecto ajustado a la normativa técnica vigente en materia de edificación y habitabilidad, y con los requisitos exigidos por la normativa en materia de viviendas protegidas o de precio limitado, y se mantendrá el número de plazas de aparcamiento previsto en el proyecto según el cual se construyó la edificación existente, siempre que sea técnicamente posible.

En ningún caso se puede superar el número de plantas del edificio previsto en la licencia caducada. Las viviendas protegidas a efectos de este precepto pueden tener una superficie útil que no exceda los 120 m^2, y se destinarán preferentemente a familias numerosas las que tengan una superficie útil superior a 90 m^2.

3. Transcurridos siete años desde la entrada en vigor de este decreto ley las edificaciones inacabadas con licencia caducada respecto de las cuales no se haya solicitado licencia quedarán sometidas al régimen legal vigente en el momento de aprobarse este decreto ley.

4. El régimen especial regulado en esta disposición se extenderá al resto de edificaciones en situación de inadecuación o en estado ruinoso.

Disposición adicional octava. *Modificación de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.*

1. Se añade un nuevo punto al artículo 58 de la Ley 6/1999 con el siguiente tenor literal:

«6. Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears.»

2. Se añade un capítulo nuevo al título II de la Ley 6/1999 en los siguientes términos:

«CAPÍTULO VIII

El Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears

Artículo 78 bis. *Objeto.*

1. El Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears tiene por objeto la concreción, coordinación y programación de las actuaciones sectoriales en el territorio derivadas de la política de vivienda, de acuerdo con los principios y los objetivos establecidos en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y demás normativa sectorial vigente.

2. El ámbito de aplicación del Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears es la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Artículo 78 ter. *Criterios para la redacción del Plan.*

Para la redacción del Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. Hacer efectivo el derecho de acceso de los ciudadanos de las Illes Balears al disfrute de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, y a la mejora de su calidad de vida.

2. Adoptar las medidas necesarias para favorecer la equidad social y para garantizar la dimensión social que hay que otorgar a las políticas de vivienda.

3. Conseguir un parque público de viviendas suficiente.

4. Garantizar las actuaciones necesarias para el mantenimiento de los suministros básicos de la población que no pueda satisfacer su pago.

5. Promover la diversidad y la cohesión social en los barrios y los sectores residenciales de las ciudades y los pueblos como garantía de una integración adecuada al entorno urbano o rural, y prevenir o evitar fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

6. Impulsar la construcción, la conservación, la rehabilitación, la reforma, la renovación, la accesibilidad y la sostenibilidad del parque público de viviendas, en el marco de una vivienda digna y adecuada.

7. Promover e impulsar la construcción, la rehabilitación y la optimización de las viviendas de manera sostenible y compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante técnicas de eficiencia energética y energías renovables.

8. Establecer, desarrollar y ejecutar una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.»

Disposición adicional novena. *Exclusiones de la autorización administrativa de la administración hidráulica y requisitos para la tramitación de las autorizaciones y de los informes preceptivos en materia de recursos hídricos.*

1. En aplicación de los artículos 105 y 114 del Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears, y mientras dure su vigencia, tendrán en todo caso consideración de obras de conservación o rehabilitación de construcciones y edificaciones existentes, entre otras, las de reforma, mantenimiento, higiene, seguridad, salubridad, consolidación, modernización, reparación, mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y las ampliaciones, siempre que no supongan un aumento de la superficie de suelo ocupada ni la modificación de la configuración exterior en planta.

2. Mientras se mantenga la vigencia del Real Decreto 51/2019 no requerirán la autorización previa por parte de la Dirección General de Recursos Hídricos las siguientes obras:

– Las de conservación o rehabilitación de construcciones y edificaciones existentes en zonas inundables y potencialmente inundables, excepto que se ejecuten en sótanos o estén vinculadas a usos y servicios públicos, de conformidad con lo establecido en el artículo 105.3 del Real Decreto 51/2019.

– Las de conservación y rehabilitación de edificaciones existentes en zona de policía, que no sean obra nueva o no supongan la modificación de la orografía del terreno ni un aumento de la superficie ocupada, que puedan suponer un obstáculo para las aguas o su desvío.

3. Para las tramitaciones administrativas relativas a obras situadas en zona de policía de dominio público hidráulico, en zona inundable o en una zona potencialmente inundable, los promotores deberán acompañar la solicitud de licencia de obras al correspondiente ayuntamiento con la solicitud de autorización previamente presentada ante la Dirección General de Recursos Hídricos de acuerdo con el modelo oficial debidamente cumplimentado.

4. A los efectos de determinar de forma preliminar si el ámbito de una actuación afecta al dominio público hidráulico, la zona de servidumbre o la zona de policía se utilizará la cartografía de la Red hidrográfica provisional elaborada por la Dirección General de Recursos Hídricos o la que la sustituya. Dicha cartografía y sus revisiones estarán disponibles en la Infraestructura de datos espaciales de les Illes Balears (IDEIB) y son orientativas.

Disposición derogatoria única. *Normas que se derogan.*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a este Decreto-ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto en él.

2. A la entrada en vigor del presente Decreto-ley quedarán derogados los artículos 61, 86.e), 86.j), 86.m), 88.f), 88.h), 88.i), 88.k), la disposición adicional undécima y la disposición adicional duodécima de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

3. A la entrada en vigor del presente Decreto-ley quedará derogada la disposición adicional segunda de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se autoriza al Consejo de Gobierno para que dicte todas las disposiciones que sean necesarias para desarrollar este Decreto-ley y también a la consejería competente en materia de vivienda para que dicte, en su caso, las órdenes de desarrollo.

Disposición final segunda. *Vigencia.*

Los capítulos I y II y la disposición adicional séptima tendrán una vigencia de doce años a contar desde la entrada en vigor de este Decreto-ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

§ 16

Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 92, de 25 de mayo de 2020
«BOE» núm. 195, de 17 de julio de 2020
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2020-8012

I

El preámbulo del Estatuto de autonomía de las Illes Balears dice expresamente que para avanzar hacia una sociedad moderna es imprescindible profundizar y continuar apostando en los valores de cohesión social, paz y justicia, desarrollo sostenible, protección del territorio y la igualdad de derechos, especialmente la igualdad entre hombres y mujeres.

En cuanto al desarrollo sostenible y la protección del territorio, el Estatuto de autonomía recoge, en su articulado, el derecho de las personas a disfrutar de una vida y un medio ambiente seguro y sano, por lo que contiene varias obligaciones de protección territoriales y medioambientales. En este sentido, el artículo 23 del Estatuto de autonomía contiene un mandato expreso a las administraciones públicas de las Illes Balears que, en el ámbito de sus competencias, protejan el medio ambiente e impulsen un modelo de desarrollo equitativo, territorialmente equilibrado y sostenible.

El mencionado artículo 23 añade, en el apartado 2, que los poderes públicos de la Comunidad Autónoma deben velar por la defensa y la protección de la naturaleza, del territorio, del medio ambiente y del paisaje. Deben establecer políticas de gestión, ordenación y mejora de su calidad armonizándolas con las transformaciones que se producen por la evolución social, económica y ambiental. Asimismo, la Comunidad Autónoma ha de cooperar con las instancias estatales e internacionales en la evaluación y en las iniciativas relacionadas con el medio ambiente y el clima. Y finalmente, el apartado 3 de este mismo artículo, encomienda a las administraciones públicas de las Illes Balears la promoción de políticas de equilibrio territorial entre las zonas costeras y las del interior.

Por su parte, el apartado 1 del artículo 24 del Estatuto, que reconoce la actividad turística como elemento económico estratégico de las Illes Balears, nos recuerda que el fomento y la ordenación de la actividad turística se deben llevar a cabo con el objetivo de hacerla compatible con el respeto al medio ambiente, al patrimonio cultural y al territorio. Y también desde el reconocimiento social y cultural del sector primario de las Illes Balears y de su importante labor en la actividad productiva, en el mantenimiento del paisaje, del territorio, del medio ambiente, de la cultura, de las tradiciones y las costumbres más definitorias de la identidad balear, a lo que se refiere el apartado 2 del mismo artículo 24, encomienda a las administraciones públicas de las Illes Balears a adoptar las medidas políticas, jurídicas y legislativas que garanticen los derechos de este sector y de sus agricultores y ganaderos en su desarrollo y protección.

Actualmente, la lucha contra los efectos de la crisis sanitaria pone de relieve una intensa actividad de los poderes públicos para contener y mitigar sus efectos, y las medidas adoptadas han hecho aún más patentes los efectos de la actividad humana sobre el medio ambiente, de manera que se ha evidenciado la necesidad de adoptar también medidas de contención, de protección territorial y de lucha contra el cambio climático. Es por ello que, en paralelo a las medidas relativas a la protección de la salud pública, que son prioritarias, y en las medidas de reactivación de impulso a la actividad económica, de simplificación administrativa y de protección social adoptadas por el Gobierno de las Illes Balears, resulta imprescindible también adoptar medidas que profundicen en la protección del territorio y en la defensa del medio ambiente, con el fin de avanzar hacia un modelo socioeconómico sostenible y respetuoso con nuestro entorno.

Por todo ello, este decreto ley tiene por objeto establecer determinadas medidas de rango legal, en cumplimiento de los mandatos contenidos en el Estatuto de autonomía y que pretenden incrementar la protección del suelo rústico de las Illes Balears, contener el desarrollo urbanístico del suelo no adaptado a las limitaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territoriales vigentes, introducir medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de las fincas rústicas, así como establecer medidas de ahorro de agua.

Estas medidas deben acometerse sin dilaciones, por lo que se debe hacer uso de la figura del decreto ley.

II

Los conflictos urbanos y ambientales, agudizados en las últimas décadas, se manifiestan tanto a escala global, regional como local y, al mismo tiempo, las tres escalas interactúan y se influyen entre sí. La resolución de tales conflictos, por lo tanto, se debe implementar desde todas las escalas teniendo en cuenta que, sin embargo, las políticas urbanísticas y ambientales que se activan desde cada uno de los niveles de decisión influyen directa o indirectamente en los otros.

A escala global, ya hace tiempo que se han hecho hueco en la agenda de los organismos internacionales una serie de temas que sólo hace unas décadas eran desconocidos o, cuando menos, muy minoritarios. Una gran cantidad de convenciones, tratados, convenios, protocolos y acuerdos de alcance interestatal han proliferado los últimos decenios demostrando la consolidación de la llamada conciencia global. Una conciencia global que en los últimos años ha puesto en primera línea la emergencia climática —declarada oficialmente por el Consejo de Gobierno el 08/11/2019 y por el Consejo de Ministros del Estado el 21/01/2020— y la sostenibilidad, como demuestra la adopción, el año 2015, de la Agenda 2030 por parte de la Asamblea General de la ONU.

La Comunidad Autónoma de las Illes Balears, desde su constitución en 1983, ha adoptado diversas iniciativas proteccionistas pioneras en el Estado en muchos de estos campos y ha sido objeto de declaraciones internacionales expresas de reconocimiento y protección por parte de la UNESCO: la de Menorca como Reserva de la Biosfera (1993); el conjunto formado por la de Dalt Vila, las praderas de posidonia oceánica de las Pitiusas y la necrópolis fenicio-púnica del Puig des Molins y el asentamiento de sa Caleta como Patrimonio de la Humanidad (1999); y la de la sierra de Tramuntana de Mallorca como Patrimonio de la Humanidad en su versión de paisaje cultural (2011).

Y, sin embargo, las Illes Balears se han visto profundamente transformadas por la urbanización y la edificación de sus costas e interior, incrementando la presión sobre unos territorios y recursos limitados. A causa de los excesos producidos, el crecimiento cuantitativo de la nueva urbanización se ha cuestionado y se ha generado un cierto consenso en la idea de que hay que enfocar la actividad urbanística y territorial hacia la conservación, recuperación y rehabilitación de todo el patrimonio ambiental y urbano de la comunidad, un patrimonio que va más allá de las áreas naturales y los centros históricos de las poblaciones y que abarca todo el mundo rural, los ensanches, las urbanizaciones residenciales y las zonas turísticas.

Con el objetivo de consolidar esta política de fondo este decreto ley quiere contener el crecimiento expansivo de la nueva urbanización y asegurar la protección del suelo rústico,

evitando la consolidación de situaciones que puedan ir en la línea contraria a la que diseñen la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales Insulares.

Conforme con el objetivo general que se acaba de exponer, el decreto ley establece un conjunto de determinaciones específicas que afectan a las diversas clases de suelo, esto es, tanto a aquellas que están asociadas a la idea de desarrollo urbano como a aquella otra que, contrariamente, responde al propósito de preservar el suelo de los procesos de transformación urbanística.

Así, a la vista de que ha transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin que todos los municipios afectados hayan iniciado la adaptación a dicha disposición, se considera urgente y necesario establecer una serie de medidas dirigidas a garantizar esta adaptación respecto de los suelos urbanos sin urbanización consolidada, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los que concurran determinadas circunstancias, como son que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular, que no dispongan de todos los servicios urbanísticos básicos y que requieran de una actuación de transformación urbanística, a estos efectos, habiendo sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación, entre otros requisitos.

En este sentido, se prevé una doble subrogación, primero de los consejos insulares y después del Gobierno de las Illes Balears, respecto de las potestades de alteración del planeamiento previstas en dicha disposición transitoria. En coherencia con esta necesidad de adaptación de los desarrollos previstos en estos terrenos al ordenamiento territorial vigente, se suspenden las tramitaciones y aprobaciones de planes de desarrollo y de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas en estas áreas, hasta el 31 de diciembre de 2022, o hasta la aprobación definitiva de las adaptaciones a que se refiere este artículo, si es anterior.

En segundo lugar, el decreto ley actúa sobre el suelo urbanizable con la intención de disponer su reclasificación como suelo rústico. La razón que explica esta operación se puede entender a la vista de los criterios que determinan la identificación de los terrenos afectados por dicha reclasificación. Se trata siempre de terrenos que se encuentran en situación básica de suelo rural porque ni siquiera han iniciado el proceso de transformación urbanística. Y todo ello con la circunstancia añadida de haberse ya agotado los plazos previstos, o razonablemente previsibles, para ejecutar la correspondiente actuación urbanística. En este sentido, pues, se puede decir que se trata de suelos cuya clasificación, otorgada por el planeamiento urbanístico en un momento pretérito, hoy ya no es expresión cierta de las necesidades actuales de ordenación del espacio urbano. Y tampoco está en conexión, puede decirse igualmente, con el diseño que hacen los planes territoriales insulares en cuanto a las condiciones estratégicas de organización de dicho espacio urbano.

Sin embargo, la reclasificación que establece el decreto ley no es obstáculo para que las administraciones competentes puedan ejercer con total plenitud su potestad de planeamiento, redefiniendo la ordenación de los terrenos afectados conforme a la clasificación y calificación que, en su caso, resulte adecuada y oportuna. Y haciendo posible así, con esta eventual nueva operación, conseguir una ordenación del espacio urbano que satisfaga las necesidades locales a la vez que se adecue al marco supralocal.

En cuanto a la necesidad y la urgencia de este decreto ley, respecto a la reclasificación de suelo urbanizable del artículo 3, se trata de terrenos que hace años que están clasificados como urbanizables y que no se han desarrollado a pesar de haber transcurrido los plazos para hacerlo. Pues bien, conviene en la actualidad dar a estos terrenos la clasificación que corresponde a su estado fáctico real, lo que requiere cuanto antes una norma de rápida aprobación, promulgación y entrada en vigor como es el caso de un decreto ley, a fin de ahorrar posibles intentos de transformar los terrenos si se tramitara una ley por el Parlamento mediante el procedimiento legislativo ordinario, dando lugar con ello a situaciones fácticas irreversibles.

Por otra parte, el decreto ley, en el artículo 4, amplía las prohibiciones de edificar viviendas unifamiliares en las zonas de suelo rústico en el que parece claramente justificada la prohibición, como son las Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR), porque estas áreas presentan por definición un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o

de desprendimiento, según dice el artículo 19.1 de las Directrices de Ordenación Territorial. No sería lógico admitir la posibilidad de edificar viviendas unifamiliares en terrenos que tienen un gran peligro de ser inundados, de ser objeto de incendios, sufrir deslizamientos, etc.: la seguridad de las personas y bienes propugna esta regla prohibitiva. En cuanto a los terrenos afectados parcialmente por estas áreas, se prevé un régimen específico.

Al margen de lo anterior, el decreto ley, artículo 5, revisa los parámetros urbanísticos aplicables a las edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar en el suelo rústico, ajustándolos respecto de los que se aplicaban anteriormente. La enorme presión edificatoria que existe sobre el suelo rústico de las Illes Balears, motivada en gran parte por la expansión en los últimos años del llamado alquiler turístico sobre este tipo de suelo, está conduciendo al reiterado intento de construir viviendas unifamiliares de dimensiones claramente desproporcionadas para las necesidades de una familia, por lo que resulta conveniente reducir los parámetros aplicables. Esta es la razón por la que el decreto ley revisa a la baja y ajusta los parámetros urbanísticos aplicables al caso, fijándolos en unas cifras que parecen proporcionadas y razonables.

Finalmente, los artículos 6 y 7 del decreto ley introducen medidas de integración paisajística y de sostenibilidad ambiental. Estas medidas derivan en parte del deber de conservación de los bienes inmuebles que establece en general la legislación urbanística, como es el caso de la obligación de recuperar y mantener en buen estado la totalidad de los terrenos y los elementos de valor etnográfico o cultural. Otras medidas derivan del deber de respetar al máximo el perfil y las características del paisaje rural en cuanto a cierres, muros, sistemas y elementos constructivos, impacto de la edificación en el paisaje, etc. Y en el artículo 7 se establecen algunas medidas de ahorro de agua, en defensa de la sostenibilidad ambiental, dada la falta de agua que hay tradicionalmente en la mayor parte de la superficie de nuestras Islas.

En el caso de las determinaciones relativas al suelo rústico de los artículos 4 a 7, la necesidad y urgencia de la nueva regulación proviene de que, como ya se ha dicho antes, es necesario poner límites lo antes posible a la gran presión edificatoria que existe sobre el suelo rústico de las Islas, motivada en gran parte por la expansión en los últimos años del llamado alquiler turístico sobre este tipo de suelo, lo que ha provocado reiterados intentos de construir viviendas unifamiliares de dimensiones claramente desproporcionadas para las necesidades de una familia, invirtiendo de esta manera el sentido original y excepcional que tiene la posibilidad de edificar viviendas unifamiliares en suelo rústico. Una política que sea respetuosa con el desarrollo sostenible y armónico del suelo rústico exige introducir algunas limitaciones a esta posibilidad mencionada, de tal manera que la construcción de viviendas unifamiliares en rústico se mantenga como tal, es decir, como una posibilidad excepcional. Pues bien, esto requiere cuanto antes una norma de rápida aprobación, promulgación y entrada en vigor como es el caso de un decreto ley, a fin de ahorrar posibles intentos de transformar los terrenos si se tramitara una ley por el Parlamento mediante el procedimiento legislativo ordinario, dando lugar posiblemente a situaciones fácticas irreversibles.

El decreto ley contiene una disposición adicional que establece que no serán de aplicación las previsiones de los artículos 4 a 7 en el caso de que los consejos insulares, en ejercicio de sus competencias, hayan aprobado definitivamente por el Pleno una modificación o revisión del Plan Territorial Insular, en los últimos dos años. En este caso se aplicará lo que hayan establecido en las determinaciones de su Plan Territorial Insular.

La regulación de este decreto ley contiene también dos disposiciones transitorias que determinan en síntesis que el decreto ley no se aplica a los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización así clasificados por instrumentos de planeamiento general que en el momento de la entrada en vigor de este decreto ley estén tramitando su adaptación al Plan Territorial Insular y en las limitaciones de crecimiento establecidas por las Directrices de Ordenación Territorial, como tampoco a las solicitudes de licencia urbanística de edificación en suelo rústico que cuenten con la documentación completa que debe contener legalmente la solicitud y que hayan sido presentadas al Ayuntamiento respectivo antes de la entrada en vigor del decreto ley.

Finalmente, el decreto incluye tres disposiciones finales, las dos primeras para modificar puntualmente dos normas de rango legal y la tercera para determinar su vigencia.

III

Ante una crisis sanitaria, económica y social sin precedentes en las últimas décadas, se necesitan actuaciones rápidas y eficaces de los poderes públicos por medio de los instrumentos que el ordenamiento jurídico pone a su alcance.

El artículo 49 del Estatuto de autonomía permite al Gobierno de las Illes Balears dictar medidas legislativas en forma de decreto ley, en casos de necesidad extraordinaria y urgente, siempre que no afecten a los derechos establecidos en el Estatuto de autonomía, las materias objeto de leyes de desarrollo básico de este, los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma, la reforma del Estatuto, el régimen electoral ni al ordenamiento de las instituciones básicas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Se trata de una figura inspirada en la prevista en el artículo 86 de la Constitución española, el uso de la cual ha producido una jurisprudencia extensa del Tribunal Constitucional. El alto tribunal ha insistido en que la definición, por parte de los órganos políticos, de una situación de extraordinaria y urgente necesidad debe ser explícita y razonada, y que debe haber una «conexión de sentido», o relación de adecuación, entre la situación excepcional y las medidas que se pretendan adoptar, que deben ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata. Es exponente de esta doctrina constitucional la reciente Sentencia 12/2015, de 5 de febrero, en la que se recogen los pronunciamientos reiterados del alto tribunal sobre la utilización de este instrumento normativo.

Desde la Sentencia 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la necesidad extraordinaria y urgente puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, puede tener origen en la inactividad previa de la Administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Asimismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se debe confundir la eficacia inmediata de la norma con su ejecución instantánea y, por tanto, se debe permitir que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Por lo tanto, la necesidad y la importancia de alcanzar los objetivos explicitados en este preámbulo determina la urgencia de las medidas que se deben adoptar, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación parlamentaria de las leyes, tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del decreto ley que prevé el artículo 49 del Estatuto de autonomía de las Illes Balears.

Se trata de evitar comportamientos que impidan o dificulten alcanzar los objetivos de las normas de protección y de defensa de los valores naturales, dado que éstas requieren una exigencia de inmediatez para evitar que su conocimiento por parte de los sujetos previsiblemente afectados pueda conducir a que, durante el tiempo de la tramitación del procedimiento legislativo, se realicen actuaciones o comportamientos con el fin de impedir o dificultar la aplicación protectora, o se creen situaciones edificatorias de reparación difícil.

De este modo, el decreto ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que la finalidad que justifica la legislación de urgencia sea atender una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

En el actual escenario es urgente y necesario adoptar medidas para proteger la salud pública, pero también es adecuada la vía de legislación de excepción para la adopción de medidas de protección territorial y medio ambiental que deben contribuir a encarar mejor el futuro de las Illes Balears una vez finalizada la situación crítica.

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

Así las cosas, la utilización de esta figura normativa como instrumento para la introducción de las medidas que contiene, cumple con los dos presupuestos de validez, como son, la situación de extraordinaria y urgente necesidad y la no afectación a las materias que le son vedadas.

Este decreto ley se ajusta a los principios de buena regulación, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, dado que la iniciativa se fundamenta en el interés general que supone la protección del territorio y del medio ambiente, en atención a las circunstancias sociales y económicas excepcionales derivadas de la crisis actual, que han puesto de manifiesto la necesidad de acometer la actividad protectora que contiene este decreto ley, siendo este el momento de adoptar medidas adicionales para atender estas necesidades, y siendo también el decreto ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

La norma se adecua también al principio de proporcionalidad porque contiene la regulación imprescindible para alcanzar el objetivo de proteger el territorio, el paisaje y el medio ambiente. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, estableciendo normas claras que aseguran la mejor protección de los derechos de los ciudadanos, proporcionando certeza y agilidad.

Por tanto, en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 49 del Estatuto de autonomía de las Illes Balears, así como el artículo 86 de la Constitución Española, como presupuestos que habilitan la aprobación de este decreto ley, por lo que, en el contexto de alarma que están afrontando todas las comunidades autónomas, el Gobierno de las Illes Balears considera plenamente adecuado el uso de este instrumento para dar cobertura a las disposiciones que se han descrito, dado que responde a la exigencia de que haya una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación excepcional y las medidas que se pretenden adoptar, que son idóneas, concretas y de eficacia inmediata.

IV

Este decreto ley se estructura en siete artículos, distribuidos en tres capítulos, una disposición adicional única, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El capítulo I define el objeto y finalidad del decreto ley.

En el capítulo II, los artículos 2 y 3 incluyen las determinaciones aplicables a los suelos de desarrollo urbano. Por un lado, regula las determinaciones sobre suelo urbano con urbanización no consolidada y, por otro lado, determina el suelo urbanizable que queda reclasificado mediante el decreto ley.

En el capítulo III, los artículos 4, 5, 6 y 7 regulan las condiciones de ordenación del suelo rústico y contienen determinaciones relativas a la implantación de nuevas edificaciones y usos en determinados terrenos de suelo rústico, establecen las condiciones de edificación relativas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico, así como las medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca y las medidas de ahorro de agua que se deben adoptar.

La disposición adicional única, como ya se ha explicado, prevé excepciones a la aplicación del capítulo III para aquellas islas que cuenten con planes territoriales revisados o modificados en los últimos años.

Las dos disposiciones transitorias establecen el régimen transitorio aplicable a los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización y el relativo a las solicitudes de licencia en suelo rústico.

La disposición final primera modifica la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) para aclarar que las modificaciones puntuales del artículo 9.4 de la citada ley también se podrán aplicar a los PRUG y los Planes de Gestión de Red Natura 2000.

La disposición final segunda modifica el artículo 6 del Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, para corregir el hecho de que este artículo ha introducido, entre los usos permitidos a los sistemas generales de infraestructuras y servicios el de las instalaciones destinadas a la construcción, reparación, almacenamiento y mantenimiento de embarcaciones, cuando la intención del Gobierno es la de permitir y facilitar los usos de recogida municipal de residuos (puntos verdes).

Por último, la disposición final tercera determina la vigencia inmediata de este decreto ley.

Este decreto ley se dicta al amparo de los títulos competenciales establecidos en los puntos 3, 8, 9, 10 y 46 del artículo 30 y en el punto 6 del artículo 31 del Estatuto de autonomía de las Illes Balears.

Por todo esto, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión extraordinaria del día 25 de mayo de 2020, se aprueba el siguiente Decreto Ley:

CAPÍTULO I

Objeto y finalidad

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

Este decreto ley tiene por objeto establecer medidas de protección y conservación de los valores ambientales, paisajísticos y urbanos del territorio de las Illes Balears, dirigidas a contener el crecimiento de la nueva urbanización y reforzar la protección del suelo rústico, con el fin de asegurar la rehabilitación y recuperación de este patrimonio.

CAPÍTULO II

Determinaciones aplicables a los suelos de desarrollo urbano

Artículo 2. *Determinaciones sobre suelo urbano con urbanización no consolidada.*

1. Transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin que el municipio afectado no haya iniciado la adaptación a la mencionada disposición, los consejos insulares, antes del día 31 de diciembre de 2021, tienen que asumir las potestades de ordenación urbanística de los terrenos afectados. Esta ordenación puede considerar el mantenimiento del régimen que resulte de la aplicación del apartado 2 de la mencionada disposición transitoria undécima, o bien alterar el planeamiento en los términos que determina el apartado 3, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirlos una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico, respecto de los terrenos que el planeamiento general clasifica formalmente como urbanos, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los cuales concurran acumulativamente, las circunstancias siguientes:

a) Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular.

b) Que, para poder disponer de todos los servicios urbanísticos básicos, tenga que llevar a cabo una actuación de transformación urbanística y que, a estos efectos, los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación.

c) Que no se haya iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

d) Que no estén rodeados con más de dos tercios de su perímetro por suelos que tengan la condición de urbanos por haber sido completamente urbanizados.

e) Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la actuación de transformación urbanística, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización, y que el vencimiento no sea imputable a la Administración.

2. En caso de que no se hayan previsto plazos de vencimiento a los que se refiere la letra e) de la parte 1 de este artículo, se debe entender que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se da alguna de las siguientes circunstancias:

a) Haber transcurrido ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, o de la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación, si ésta no estuviera contenida en el plan, y no haberse dictado acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

b) Haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

3. Los consejos insulares pueden realizar las adaptaciones a las que se refiere este artículo mediante modificaciones puntuales del plan territorial insular.

4. Se entiende iniciado el procedimiento de adaptación a que se refiere el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, por parte de los ayuntamientos, cuando se haya llevado a cabo la aprobación inicial antes de la entrada en vigor de este decreto ley. Asimismo, se entiende que los consejos insulares han asumido las potestades de alteración del planeamiento referidas en el apartado 1, si han aprobado inicialmente el instrumento de ordenación antes de día 31 de diciembre de 2021.

5. La subrogación de los consejos insulares establecida en el apartado primero de este artículo, no será aplicable al Ayuntamiento de Palma, el cual deberá llevar a cabo las adaptaciones en el mismo plazo y condiciones establecidas para los consejos.

6. En caso de que el día 31 de diciembre de 2021 los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma no hayan ejercido las potestades a que se refiere el apartado primero de este artículo, estas serán asumidas, por subrogación, por parte del Gobierno de las Illes Balears, el cual debe aprobar el correspondiente instrumento de ordenación antes del 31 de diciembre de 2022.

7. Quedan suspendidas las tramitaciones y aprobaciones de planes de desarrollo y de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas en estas áreas, hasta el 31 de diciembre de 2022, o hasta la aprobación definitiva de las adaptaciones a que se refiere este artículo, si es anterior.

Artículo 3. *Reclasificación de suelo urbanizable.*

1. Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría de suelo rústico común, en virtud de este decreto ley, los terrenos siguientes:

a) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

b) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico o mixto, que en el momento de entrada en vigor de este decreto ley cumplan con los siguientes requisitos:

i. Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado a las determinaciones relativas al suelo urbanizable establecidas por el correspondiente Plan Territorial Insular.

ii. Que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y de ejecución previstos en la legislación urbanística.

iii. Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de dicha actuación, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, general o de detalle, o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración.

2. En el caso de que no se hayan previsto los plazos a que se refiere la letra b), epígrafe iii anterior, se entenderá que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se dan las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbanizable que no cuente con ordenación detallada, transcurridos ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general y no haber recaído acto de aprobación definitiva del plan parcial.

b) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, haber transcurrido cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución y no haber recaído acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada y proyecto de urbanización, haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de nueva urbanización.

3. A pesar de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 anteriores, no se verán afectados por esta norma aquellos suelos en los que concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Que estén incluidos en convenios urbanísticos firmados, al amparo de los cuales se haya obtenido suelo para la construcción de equipamientos e infraestructuras ya construidas o que tengan por objeto destinar sus usos lucrativos a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Que estén incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación. A los efectos de este precepto, se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación si se ha aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley y no han pasado ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, en el caso de la tramitación del plan parcial, o cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución, en el caso de la tramitación del proyecto de urbanización.

c) Que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.

4. Las reclasificaciones de suelos urbanizables conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

CAPÍTULO III

Condiciones de ordenación del suelo rústico

Artículo 4. *Determinaciones relativas a la implantación de nuevas edificaciones y usos en determinados terrenos de suelo rústico.*

(Derogado)

Artículo 5. *Condiciones de edificación relativas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico.*

(Derogado)

Artículo 6. *Medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca.*

La solicitud de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integral de las existentes en suelo rústico, salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica, debe incluir un proyecto técnico que recoja todas las medidas de integración paisajística y ambiental que se deben llevar a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, tendentes a:

a) Recuperar y mantener la totalidad de los terrenos en buen estado según sus características naturales, en particular, mantener la masa boscosa en condiciones que minimice la extensión de incendios forestales y de forma que no perjudique las especies protegidas que deban preservarse y, en zonas agrícolas, mantener los cultivos tradicionales y las plantaciones frutales o, en otro caso, mantener la explotación agraria existente.

b) Recuperar y mantener todos los elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la finca, como es el caso de bancales, paredes u otros elementos de piedra seca.

c) Eliminar los elementos de cierre construidos sin seguir los sistemas y materiales tradicionales propios de cada isla.

d) Reducir el impacto de la edificación sobre el cielo nocturno, garantizando el cumplimiento de la legislación vigente en materia de contaminación lumínica.

e) Los cierres de las fincas y edificaciones sólo se podrán hacer con acabados tradicionales o bien con vallas cinegéticas que permitan el paso de la fauna. Se adoptará la estructura y trazado que mejor se adecue al paisaje y se debe priorizar el uso de elementos vegetales, que deben ser autóctonos.

Artículo 7. *Medidas de ahorro de agua.*

(Derogado)

Disposición adicional única. *Excepciones.*

Las previsiones del capítulo III no son de aplicación cuando el Pleno del Consejo Insular correspondiente haya aprobado definitivamente una revisión o modificación del Plan Territorial Insular en los dos años anteriores a la vigencia de este decreto ley.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio aplicable a suelos urbanos sin urbanización consolidada, urbanizables o aptos para la urbanización.*

Mantienen la clasificación de suelo urbano o de suelo urbanizable programado o apto para la urbanización aquellos terrenos así clasificados por instrumentos de planeamiento general que en el momento de la entrada en vigor de este decreto ley estén tramitando su adaptación a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular.

A los efectos de la aplicación de esta disposición, se debe entender que se está tramitando la adaptación cuando se haya adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley, y siempre que no haga más de tres años del último acto esencial en la tramitación del procedimiento de adaptación del planeamiento municipal a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de las solicitudes de licencia en suelo rústico.*

Las determinaciones contenidas en este decreto ley en relación con el suelo rústico no son de aplicación a las solicitudes de licencia urbanística de edificación que cuenten con la documentación completa que debe contener legalmente la solicitud y que hayan sido presentadas en el Ayuntamiento respectivo antes de la entrada en vigor de este decreto ley.

Disposición derogatoria única. *Normas que se derogan.*

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a este decreto ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto y, en concreto, el apartado tercero de la disposición transitoria primera del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).*

Se añade un último párrafo al apartado 4 del artículo 9, sobre procedimiento de elaboración, con la siguiente redacción:

> «Este procedimiento simplificado también se podrá aplicar en el caso de las modificaciones puntuales de los planes rectores de uso y gestión de los espacios naturales protegidos y de los planes de gestión Natura 2000.»

Disposición final segunda. *Modificación del artículo 6 del Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.*

Se modifica el contenido del artículo 6 del Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 6. *Procedimiento urbanístico extraordinario para la ordenación de sistemas generales de infraestructuras y equipamientos para la implantación de actividades de recogida municipal de residuos (puntos verdes).*

1. Con carácter extraordinario y para impulsar y revitalizar la actividad económica tras la crisis provocada por la pandemia del SARS COV 2, y con el fin de atender la necesidad de áreas urbanizadas aptas para actividades que requieren de espacios adecuados con un nivel bajo de edificación, como los vinculados a la recogida municipal de residuos (puntos verdes), se establece un procedimiento urbanístico extraordinario para la ordenación de sistemas generales de infraestructuras y equipamientos.

2. Los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos a que se refiere el apartado 1 de este artículo se pueden delimitar preferentemente en suelo urbano, aunque también se podrán delimitar en cualquier clase de suelo, siempre que esté debidamente justificado y no existan otras alternativas ya ordenadas en el planeamiento. En caso de que se delimiten en suelo rústico deben ubicarse en categorías de suelo rústico común.

En el caso de municipios con más de un 90 por ciento de suelo rústico protegido también se pueden ubicar en áreas rurales de interés paisajístico (ARIP) que no sean de naturaleza boscosa; en este caso dentro del mismo procedimiento se han de añadir medidas compensatorias equivalentes para incrementar las superficies de suelo rústico protegido y, si no es posible, de incrementar el nivel de protección de este.

3. La edificabilidad global máxima no puede superar 0,1 m^2 de techo por cada m^2 de suelo. El uso global principal debe ser el de infraestructuras y de equipamientos. El uso residencial y turístico es incompatible.

4. La administración promotora debe realizar una propuesta de delimitación y de ordenación del ámbito que debe ser sometida a la tramitación ambiental correspondiente. Junto con la documentación técnica para la ordenación ha de elaborar un estudio de movilidad generada que incluya las medidas necesarias para garantizar una conectividad adecuada al sistema viario. Asimismo, se elaborará un estudio de impacto paisajístico que incorpore las medidas correctoras necesarias para garantizar la integración adecuada en el entorno.

5. Posteriormente la propuesta debe ser aprobada inicialmente con los efectos de suspensión de licencias previsto en la legislación urbanística, y expuesta al público por un período común de 24 días hábiles, tanto en cuanto a la documentación sustantiva como la ambiental y se solicitarán los informes preceptivos que deben ser emitidos en un plazo máximo de 20 días hábiles.

6. Una vez concluido el trámite de exposición pública, consulta y audiencia, se formulará la propuesta final para completar el trámite de declaración ambiental estratégica y, posteriormente, con los ajustes que sean necesarios, para proceder a la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la administración promotora previo informe de la comisión insular competente en ordenación del territorio y urbanismo, que debe ser emitido en un plazo máximo de 20 días hábiles.

7. La aprobación definitiva de la propuesta se publicará en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) y una vez publicada se puede proceder a la ejecución prevista en la ordenación del sector delimitado y debe considerarse integrada en el planeamiento urbanístico municipal. La aprobación definitiva de esta ordenación tiene los efectos

previstos para los planes en la legislación urbanística (publicidad, ejecutividad, obligatoriedad y declaración de utilidad pública).

8. Dado el carácter extraordinario de este procedimiento se limita su aplicación temporal de tal manera que sólo se podrá iniciar durante un periodo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley.»

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

Información relacionada

- El Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento de las Illes Balears publicado por Resolución de 17 de junio de 2020 (BOIB núm. 114, de 25 de junio de 2020). Ref. BOIB-i-2020-90324

§ 17

Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 169, de 29 de diciembre de 2022
«BOE» núm. 36, de 11 de febrero de 2023
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2023-3623

I

El Estatuto de Autonomía de las Illes Balears establece la competencia exclusiva de nuestra comunidad autónoma sobre ordenación del territorio, incluyendo el litoral, el urbanismo y la vivienda, así como la protección del medio ambiente, ecología y espacios naturales protegidos sin perjuicio de la legislación básica del Estado.

En base al referido título competencial, desde el año 1983 se han ido aprobando las diversas normas autonómicas que han configurado el régimen de ordenación territorial y urbanística propio de las Islas Baleares.

La primera ley de ordenación territorial de las Illes Balears fue la Ley 8/1987, de día 1 de abril (actualmente sustituida por la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial), que estableció una serie de instrumentos encaminados a la realización de una política territorial coordinada e integrada en todo el archipiélago balear.

El instrumento superior y básico para conseguir este fin son las directrices de ordenación territorial aprobadas mediante la Ley 6/1999, de 3 de abril, que actualmente continúan vigentes, si bien han sufrido numerosas modificaciones introducidas a través de leyes de medidas tributarias y administrativas, de urbanismo y sectoriales como la ley agraria, de puertos, de transportes terrestres y movilidad, de vivienda, de residuos y suelos contaminados y de cambio climático.

Con anterioridad a la aprobación de las directrices, la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, ya había definido las áreas de especial protección de interés para la comunidad autónoma por razón de sus excepcionales valores ecológicos y paisajísticos, y había establecido las medidas y condiciones de ordenación territorial y urbanística precisas para su conservación y protección. Pero no fue hasta la aprobación de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears que se abordó la ordenación pormenorizada y el tratamiento integral del suelo rústico frente a los procesos de desarrollo urbanístico.

En cuanto a la regulación de la actividad urbanística, la primera ley general propia de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears fue la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, que se planteó como un instrumento normativo que tenía que permitir concretar en el espacio municipal el modelo territorial fijado por los instrumentos de ordenación supramunicipal. Esta ley optó por excluir de su ámbito la regulación de los usos y actividades en suelo rústico, remitiendo dicha regulación a la legislación específica, a

excepción de la intervención en el uso del suelo y disciplina, que sí que se regulaban en dicha ley. Por el contrario, la vigente Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, incorporó tanto el régimen urbanístico del suelo rústico como aspectos de planeamiento y gestión relativos a esta clase de suelo, al considerar como un objetivo básico una regulación unitaria de las tres clases de suelo, si bien, en paralelo se mantiene la regulación del suelo rústico incluida en la Ley de Espacios Naturales y la Ley del Suelo Rústico.

Con posterioridad, se aprobó el Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, con el objetivo de contener el crecimiento expansivo de la nueva urbanización y asegurar la protección del suelo rústico, evitando situaciones que pudieran ser contrarias a las futuras revisiones de los planes territoriales insulares y de las directrices de ordenación territorial.

II

Las directrices de ordenación territorial, aunque tienen vigencia indefinida, previeron un horizonte temporal de diez años. En su artículo 33 limitaron el incremento del suelo clasificado como urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, al 10 % para las islas de Eivissa, Formentera y Mallorca, y al 12 % para la isla de Menorca.

Desde la entrada en vigor de las DOT, en el año 1999, la población residente de las Illes Balears ha crecido en un 43 %, con porcentajes que varían entre el 35 % de Menorca y el 95 % de Formentera. En este tiempo, las Illes Balears se han visto profundamente transformadas por la urbanización y la edificación, incrementando la presión sobre unos territorios y recursos limitados. No obstante, estas cifras contrastan con el escaso consumo del crecimiento residencial, turístico o mixto del artículo 33 de las DOT: Se estima que del 10,13 % de crecimiento que permitían las DOT para el conjunto de las Illes Balears, solo se ha consumido un 2,42 %.

Esta discordancia entre el crecimiento que realmente se ha producido y el formalmente consumido urbanísticamente se explica, en primer lugar, por la pervivencia de planeamientos urbanísticos antiguos marcadamente desarrollistas, que en el año 1999, contenían mucho suelo vacante e importantes áreas delimitadas pendientes de ejecutar, tanto en unidades de actuación de suelo urbano como en sectores de suelo urbanizable. En segundo lugar, por el traslado de la presión residencial no vinculada a la actividad agraria al suelo rústico de las islas de Mallorca, Eivissa y Formentera.

La disposición transitoria undécima de la Ley de Urbanismo de las Illes Balears estableció un régimen específico para aquel suelo urbano, clasificado formalmente como tal en los instrumentos de planeamiento urbanístico general, que no dispone de servicios urbanísticos básicos. Es lo que se denomina suelo urbano sin urbanización consolidada o «falso urbano». Esta disposición otorgó a los municipios el plazo de un año para que se adaptaran a ella, esto es, hasta el día 1 de enero de 2019.

Dado el potencial crecimiento vinculado a los «falsos urbanos» y para asegurar la aplicación de la disposición transitoria undécima, el apartado 1 del artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, previó que, transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de dicha disposición transitoria, sin que el municipio afectado no hubiera iniciado la adaptación a dicha disposición, los consejos insulares debían asumir las potestades de ordenación urbanística de parte de los suelos urbanos sin consolidar, antes del día 31 de diciembre de 2021.

Por su parte, el apartado 6 del citado artículo 2, dispuso que, en el caso de que el día 31 de diciembre de 2021 los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma no hubiesen ejercido las potestades a las que hace referencia el apartado primero de este artículo, estas serían asumidas, por subrogación, por el Gobierno de las Illes Balars, el cual debía aprobar el correspondiente instrumento de ordenación antes del 31 de diciembre de 2022.

Así pues, y en cumplimiento del mandato del mencionado apartado 6 del artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, se formula y propone este decreto ley. El artículo segundo clasifica como suelo rústico con la categoría básica de suelo rústico común, los suelos urbanos sin consolidar en

el caso de que el consejo insular respectivo no se hubiera subrogado de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 del Decreto-ley 9/2020.

Sin embargo, las reclasificaciones que se produzcan no son obstáculo para que las Administraciones competentes puedan ejercer con total plenitud su potestad de planeamiento, redefiniendo la ordenación de los terrenos afectados conforme a la clasificación y calificación que, en su caso, resulte oportuna y adecuada. Y haciendo posible así, con esta eventual nueva operación, conseguir una ordenación del espacio urbano que satisfaga las necesidades locales a la vez que se adecue al marco supralocal.

En cuanto a la necesidad y urgencia del decreto ley, respecto de las previsiones del artículo segundo, conviene en la actualidad dar a estos terrenos la clasificación que corresponde a su estado fáctico real, lo que requiere la formulación de una norma de rápida aprobación, promulgación y entrada en vigor, como es el caso de un decreto ley, a fin de evitar posibles intentos de transformar los terrenos si se tramitara una ley por el procedimiento legislativo ordinario, dando lugar a situaciones fácticas irreversibles.

III

En el municipio de Sant Josep de sa Talaia, en Eivissa, hay dos edificios conocidos como apartamentos Don Pepe. Se trata de dos bloques de edificios, cada uno con planta baja y cuatro pisos, y con un centenar de viviendas en total. Estos edificios fueron construidos hace más de cinco décadas, en un espacio controvertido, justo al lado del aeropuerto de Eivissa, y cerca de la línea de costa.

Desde entonces hasta hoy, el avance en diferentes legislaciones promovidas de forma sucesiva en estas cinco décadas para dar mayor seguridad, derechos en salud y bienestar, y protección al entorno con el afán de proporcionar más garantías a la ciudadanía, en las infraestructuras de servicio público y en la conservación del medio ambiente, tuvo un efecto decisivo para el estatus jurídico de estas construcciones, que quedaron situadas dentro de la protección de diversas zonas de influencia como las de AESA, de la línea de exclusión de ruidos del aeropuerto, del Parque Natural de ses Salines, de afectación de costas, así como dentro de zonas declaradas LIC y ZEPA.

Actualmente, por un lado, son edificios antiguos físicamente, con carencias estructurales significativas, que han provocado la apertura de un expediente municipal de ruina en uno de ellos y el consiguiente desalojo de los residentes; por otra parte, jurídicamente, se encuentran fuera de la actual normativa urbanística, lo que impide una intervención de obra de acuerdo con la normativa vigente.

Paralelamente, desde su construcción hasta la actualidad, las viviendas y locales existentes han cambiado de persona propietaria prácticamente en su totalidad. Se puede certificar que las actuales personas propietarias y residentes han cumplido con las obligaciones ciudadanas que les son propias y, por tanto, es necesario considerarlos terceros de buena fe.

Actualmente, este cúmulo de situaciones sobrevenidas genera un grave problema de acceso a la vivienda sobre un gran número de familias que han actuado en todo momento desde una legítima confianza. Este problema aún se magnifica más, si cabe, en la isla de Eivissa, donde el acceso a la vivienda se prevé sumamente complicado y que requiere soluciones al más alto nivel.

Para hacer frente a esta problemática, el día 10 de febrero de 2022, en una reunión a tres bandas mantenida en el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia entre el Gobierno de las Illes Balears, el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia y representantes de las personas propietarias de los apartamentos Don Pepe, se propuso una solución para el problema de vivienda del conjunto de las familias afectadas y que, a la vez, restablecería el espacio natural devolviendo y reforzando los valores medioambientales y ecológicos en todo el entorno.

La solución implica a varias Administraciones y entidades de las Illes Balears, tanto municipales como supramunicipales, como el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, la Consejería de Movilidad y Vivienda, la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, la Consejería de Presidencia, Función Pública e Igualdad, el Consejo Insular de Eivissa y el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI).

Para llevar a cabo esta operación, se aprobó el Decreto 7/2022 de 14 de marzo, por el que se crea la comisión de seguimiento de la solución de vivienda de las personas que habitan los apartamentos Don Pepe y del restablecimiento de los valores ecológicos en la zona, para velar por el correcto desarrollo de la propuesta que se ha consensuado por mutuo acuerdo entre instituciones y personas propietarias.

Llegados a este punto, resulta urgente y necesario, mediante el artículo tercero de este decreto ley, clasificar como suelo urbanizable directamente ordenado unos terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia, para destinarlos a acoger viviendas protegidas de promoción pública que permitan realojar a los propietarios de los apartamentos Don Pepe.

IV

La disposición final primera modifica la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

A causa de los excesos producidos, el crecimiento cuantitativo de la nueva urbanización ha sido puesto en cuestión y se ha generado un cierto consenso en la idea de que es necesario enfocar la actividad urbanística y territorial hacia la conservación, recuperación y rehabilitación de todo el patrimonio ambiental y urbano de la comunidad. Ciertamente, se ha producido un cambio de paradigma en el urbanismo europeo y estatal, reflejado también en el autonómico, que se opone al tradicional modelo expansionista y desarrollista y que se concreta en el tándem sostenibilidad-rehabilitación urbana.

En los últimos años, el legislador balear ha efectuado varias reclasificaciones a suelo rústico de sectores de suelo urbanizable (disposición adicional 16.ª de la LUIB y artículo 3 del Decreto-ley 9/2020), al considerar que ya no eran no conformes a las necesidades actuales de ordenación de espacio urbano. Los terrenos afectados se correspondían con suelos en situación básica de suelo rural, clasificados como suelo urbanizable en un momento pretérito, que no se habían desarrollado pese a haber transcurrido los plazos para ello.

Aprendiendo de los errores del pasado y con la mirada puesta hacia el futuro, se plantea que los nuevos urbanizables que puedan planificar los municipios en el ejercicio de sus competencias urbanísticas estén condicionados a las necesidades reales de los núcleos de población. De acuerdo con todo lo expuesto, el primer apartado de la disposición final establece los casos en que no es posible la clasificación de nuevos sectores urbanizables, exceptuando varios supuestos como son las promociones de vivienda protegida pública y los equipamientos.

Asimismo, uno de los grandes retos del siglo XXI es la emergencia climática. Los últimos informes del IPCC (el grupo intergubernamental de expertos sobre el cambio climático) califican el cambio climático antropogénico como una amenaza para el bienestar de la humanidad y la salud del planeta e instan a las Administraciones a actuar. Las medidas que se adopten en el presente determinarán la forma en que las personas y la naturaleza responderán a los crecientes riesgos.

El agua es un bien escaso en el clima mediterráneo, pero lo será todavía más. El cambio climático en nuestras islas supondrá, entre otros efectos, una reducción de la precipitación, un incremento de la temperatura y una mayor prevalencia de los fenómenos meteorológicos extremos. Todo ello se traduce en una menor disponibilidad de agua subterránea, principal fuente de suministro.

Por este motivo, se aprovecha la ocasión para crear un nuevo artículo de aplicación directa en la Ley de Urbanismo. En concreto, el apartado segundo de la disposición final primera añade un nuevo artículo en el capítulo V del título II de la Ley de Urbanismo, relativo a las normas de aplicación directa. Se trata del artículo 68.bis de medidas para la reducción del consumo de agua. El nuevo artículo recoge medidas que ya se previeron en el artículo 6 del Decreto-ley 9/2020, para el suelo rústico, y amplía su aplicación a todas las islas, a la vez que incorpora medidas nuevas para todas las clases de suelo.

En consonancia con lo dispuesto en el primer apartado de esta disposición final, el tercer apartado introduce una disposición transitoria en la ley de urbanismo de las Illes Balears, la decimosexta, que establece un régimen transitorio aplicable a las modificaciones o revisiones de planeamiento que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable que, a día

27 de diciembre de 2022, que es la fecha prevista para la entrada en vigor de este decreto ley, estén en tramitación.

La disposición final segunda modifica la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, para proteger tres espacios de la isla de Mallorca y uno de la isla de Eivissa. Se trata, en todos los casos, de espacios contiguos a áreas naturales de especial interés con importantes valores naturales, paisajísticos y patrimoniales en los que existe o ha existido presión urbanizadora, por lo que se considera esencial preservarlos del desarrollo urbanístico con una norma con rango de ley.

V

El artículo 49 del estatuto de autonomía permite al Gobierno dictar medidas legislativas en forma de decreto ley, en casos de necesidad extraordinaria y urgente, siempre que no afecten a los derechos establecidos en el estatuto de autonomía, las materias objeto de leyes de desarrollo básico de este, los presupuestos generales de la comunidad autónoma, la reforma del estatuto, el régimen electoral ni el ordenamiento de las instituciones básicas de la comunidad autónoma de las Illes Balears. Se trata de una figura inspirada en la que prevé el artículo 86 de la Constitución española, cuyo uso ha producido una extensa jurisprudencia del Tribunal Constitucional. El alto tribunal ha insistido en que la definición, por parte de los órganos políticos, de una situación de extraordinaria y urgente necesidad debe ser explícita y razonada, y que debe haber una «conexión de sentido», o relación de adecuación, entre la situación excepcional y las medidas que se pretendan adoptar, que deben ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata. Es exponente de esta doctrina constitucional la reciente Sentencia 12/2015, de 5 de febrero, en la que se recogen los pronunciamientos reiterados del alto tribunal sobre la utilización de este instrumento normativo.

Desde la sentencia 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la necesidad extraordinaria y urgente puede ser independiente de su imprevisibilidad e incluso puede tener origen en la inactividad previa del Administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Además, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior sentencia 29/1986, de 20 de febrero, en la sentencia 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no debe confundirse la eficacia inmediata de la norma con su ejecución instantánea y, por tanto, debe permitirse que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Por tanto, la necesidad y la importancia de alcanzar los objetivos explicitados en este preámbulo, determina la urgencia de las medidas que deben adoptarse, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación de las leyes, tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del decreto ley que prevé el artículo 49 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

De este modo, el decreto ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que la finalidad que justifica la legislación de urgencia sea atender a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

La vía de legislación de excepción es adecuada, pues, ante la situación de emergencia climática y pérdida de los valores característicos de nuestros territorios y paisajes.

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

Así las cosas, la utilización de esta figura normativa como instrumento para la introducción de las medidas contenidas en ella, cumple con los dos presupuestos de validez, como son, la situación de extraordinaria y urgente necesidad y la no afectación a las materias que le son vedadas.

Este decreto ley se ajusta a los principios de buena regulación, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, dado que la iniciativa se fundamenta en el interés general

que supone la protección del territorio y del medio ambiente, siendo este el momento de adoptar medidas adicionales para atender estas necesidades, siendo también el decreto ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

La norma se adecua también al principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para alcanzar el objetivo de proteger el territorio y contener el crecimiento de nueva urbanización. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, estableciendo normas claras que aseguren la mejor protección de los derechos de los ciudadanos, proporcionando certeza y agilidad.

Por tanto, en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 49 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, así como el artículo 86 de la Constitución Española, como presupuestos que habilitan la aprobación de este decreto ley, por lo que el Gobierno de las Illes Balears considera plenamente adecuado el uso de este instrumento para dar cobertura a las disposiciones que se han descrito, dado que responde a la exigencia de que exista una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación excepcional y las medidas que se pretenden adoptar, que son idóneas, concretas y de eficacia inmediata.

VI

Este decreto-ley se estructura en tres artículos, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El artículo 1 establece su objeto, finalidad y ámbito de aplicación.

El artículo 2 reclasifica determinados suelos urbanos sin urbanización consolidada, en cumplimiento del mandato que se contiene en el apartado 6 del citado artículo 2, del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares.

El artículo 3 clasifica como suelo urbanizable directamente ordenado determinados terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia, para destinarlos a acoger viviendas de protección pública para realojar a los propietarios afectados por las actuaciones llevadas a cabo en relación con los apartamentos Don Pepe.

La disposición derogatoria única establece que quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a este decreto ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto.

La disposición final primera introduce las modificaciones de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, que se han expuesto en el apartado IV de este preámbulo.

La disposición final segunda modifica el anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

Por último, la disposición final tercera determina la vigencia inmediata de este decreto ley.

Este decreto-ley se dicta al amparo de los títulos competenciales establecidos en los puntos 3 y 46 del artículo 30 y en el punto 6 del artículo 31 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Territorio, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión ordinaria del día 27 de diciembre de 2022, se aprueba el siguiente decreto-ley:

Artículo 1. *Objeto, finalidad y ámbito de aplicación.*

1. Este decreto ley tiene por objeto:

a. Dar cumplimiento al mandato que se contiene en el apartado 6 del artículo 2, del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, determinando la reclasificación de varios suelos urbanos sin urbanización consolidada.

b. Clasificar como suelo urbanizable directamente ordenado determinados terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia, para destinarlos a acoger viviendas protegidas de promoción pública.

c. Modificar puntualmente la ley de urbanismo de las Illes Balears, con el fin de contener el crecimiento de nueva urbanización.

d. Establecer medidas de carácter medioambiental tales como medidas para la reducción del consumo de agua o la ampliación de algunos ámbitos de las áreas de especial protección.

2. Este decreto-ley es de aplicación en el territorio de las Illes Balears.

Artículo 2. *Reclasificación de suelos urbanos sin urbanización consolidada.*

1. Quedan clasificados como suelo rústico, con la categoría básica de suelo rústico común, los terrenos clasificados formalmente como suelo urbano, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los que concurrieran las siguientes circunstancias día 25 de mayo de 2020:

a) Que el planeamiento general municipal en el que se habían previsto no estuviera adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular.

b) Que, para poder disponer de todos los servicios urbanísticos básicos, debiera llevarse a cabo una actuación de transformación urbanística y que, a estos efectos, los terrenos hubieran sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación.

c) Que no se hubiese iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

d) Que no estuvieran rodeados con más de dos tercios de su perímetro por suelos que tengan la condición de urbanos por haber sido completamente urbanizados.

e) Que ya hubiera vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la actuación de transformación urbanística, estuvieran previstos en los instrumentos de planeamiento, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización, y que el vencimiento no fuese imputable a la Administración.

2. En caso de que no se hubieran previsto los plazos, se entenderá que estos habían vencido si día 25 de mayo de 2020 se daban las siguientes condiciones:

a) Haber transcurrido ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, o de la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación, si esta no estuviera contenida en el plan, y no haberse dictado acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

b) Haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haber iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

3. Mantienen la clasificación de suelo urbano aquellos suelos que se ubiquen en:

a) Municipios que con anterioridad al 25 de mayo de 2020 hayan adoptado el acuerdo de aprobación inicial de un instrumento de planeamiento que implique la adaptación al plan territorial insular y suponga la adopción de determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano.

b) Una isla respecto de la cual su consejo insular haya asumido, con anterioridad al 31 de diciembre de 2021, las potestades de alteración del planeamiento urbanístico en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

4. Las reclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 3. *Clasificación de suelo urbanizable directamente ordenado determinados terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia.*

1. Se clasifica como suelo urbanizable directamente ordenado, y destinado a acoger viviendas protegidas de promoción pública para realojar a los propietarios afectados por las actuaciones llevadas a cabo en relación con los apartamentos Don Pepe, los terrenos del

término municipal de Sant Josep de sa Talaia que se delimitan de acuerdo con el anexo I de este decreto ley.

2. Las actuaciones de transformación urbanística de los terrenos señalados en el punto anterior se realizarán mediante el sistema de reparcelación en cualquiera de sus modalidades, compensación o cooperación, o mediante la aplicación del sistema de expropiación.

En el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante acuerdo de pleno el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, que puede establecer los parámetros urbanísticos, debe definir el instrumento de gestión urbanística de entre los mencionados en el punto anterior. En caso de que se realice mediante el sistema de reparcelación, el acuerdo de pleno puede delimitar un ámbito superior al establecido en el anexo I de este decreto ley.

3. Las determinaciones previstas en este artículo se imponen y vinculan directamente al planeamiento urbanístico y territorial, por lo que deben incluirse en la primera modificación de planeamiento urbanístico que tramite el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia.

4. La obtención de los terrenos a los que se refiere el punto primero de este artículo podrá efectuarse anticipadamente a la aprobación de los instrumentos de equidistribución, mediante su ocupación directa en los términos establecidos en el artículo 96 de la 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Disposición derogatoria única. *Normas que se derogan.*

Quedan derogadas todas las normas de rango igual o inferior que se opongan a este decreto ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto, y en concreto, el artículo 7 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*

1. Se incorpora un nuevo apartado en el artículo 20, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, relativo a suelo urbanizable, que pasa a tener la siguiente redacción:

> «2. El planeamiento urbanístico general municipal no puede delimitar nuevos sectores de suelo urbanizable cuando se dé una de las siguientes circunstancias:
>
> a. Las necesidades reales del núcleo puedan ser resueltas mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que siempre deben ser prioritarias frente a los nuevos crecimientos. A tal efecto, se entenderá que se da esta circunstancia cuando:
>
> – El núcleo urbano disponga de más de un 15% de suelo vacante. Se entenderá por suelo vacante aquellas parcelas de suelo urbano de uso no dotacional que, siendo aptas para la edificación, no estén edificadas. Para realizar este cómputo, se excluirán las parcelas de superficie igual o inferior a 500 m^2.
>
> – El núcleo disponga de superficie equivalente al nuevo crecimiento pretendido en suelo de desarrollo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística. Se entenderá que el núcleo dispone de suelo equivalente cuando el total de superficie de ámbitos de transformación urbanística delimitados en suelo urbano y urbanizable no ejecutados y con plazos vencidos, sea igual o superior a las necesidades de crecimiento, indistintamente del uso global de cada ámbito.
>
> Excepcionalmente, se podrá justificar la incompatibilidad del uso a implantar en el suelo de desarrollo urbano existente en los siguientes casos:
>
> a) Cuando el uso a implantar sean un equipamiento de grandes dimensiones que requiera, una superficie continua mayor a la disponible en el suelo urbano
>
> b) Cuando el uso predominante a implantar sea un equipamiento público y con los suelos disponibles no se pueda asegurar la viabilidad económica y técnica de la actuación o se comprometa el correcto funcionamiento del equipamiento.

c) Cuando el uso predominante a implantar sea residencial y el suelo equivalente se corresponda con un suelo de uso industrial discontinuo con el suelo urbano del núcleo.

d) Cuando el uso predominante a implantar, por cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente, sea incompatible con los suelos urbanos existentes y sus usos colindantes.

e) Cuando el uso a implantar sea residencial destinado íntegramente a viviendas protegidas de promoción pública.

b. Se ubiquen en zonas de riesgo delimitadas como área de prevención de riesgo de inundación. Excepcionalmente, se admitirá la clasificación para destinar a equipamientos o infraestructuras promovidos por Administraciones públicas, siempre que se justifique que no existen alternativas de localización viables y condicionado a que puedan implementarse medidas correctoras que no supongan, en ningún caso, un incremento del riesgo de inundación a terceros.»

2. Se incorpora un nuevo artículo en el capítulo V de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, relativo a las normas de aplicación directa, del título II de la ley, con el siguiente contenido:

«Artículo 68 bis. *Medidas para la reducción del consumo de agua.*

Los nuevos edificios y aquellos en los que se lleven a cabo obras de reforma integral tendrán que dotarse de sistemas de fontanería de bajo consumo.

Los proyectos de construcción de edificaciones en suelo rústico, salvo las vinculadas a explotaciones agrarias que deberán regirse por su legislación específica, deben prever la recogida de aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización en las necesidades de la edificación y/o finca.

El uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico no puede dar lugar a la construcción de más de una piscina por finca. La lámina de espejo de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no puede exceder de treinta y cinco (35) m^2 y su volumen, los sesenta (60) m^3.

En parques y jardines públicos, se utilizarán pavimentos con un alto índice de reflectancia y tendrán que contar con espacios verdes que actúen a modo de refugio climático. A tal efecto, se sembrarán preferentemente especies autóctonas y/o de bajo requerimiento hídrico y se potenciará su riego con aguas regeneradas.

Se fomentará la utilización de aguas regeneradas para la limpieza y el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos municipales.

Las actuaciones de nueva urbanización y de renovación urbana deberán dotarse de sistemas urbanos de drenaje sostenible.»

3. Se incorpora una disposición transitoria, la decimosexta, a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, con el contenido siguiente:

«Disposición transitoria decimosexta.

Régimen transitorio aplicable a las modificaciones o revisiones de planeamiento que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable.

Las determinaciones contenidas en el apartado 2 del artículo 20 de esta ley no serán de aplicación a las modificaciones o revisiones de planeamiento municipal que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable que, en fecha 27 de diciembre de 2022, se encuentren en tramitación.

A efectos de la aplicación de esta disposición, se entiende que se está tramitando una modificación o revisión de planeamiento municipal cuando se ha adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento, siempre y cuando no haga más de tres años del último acto esencial en la tramitación del procedimiento de adaptación del planeamiento municipal.»

Disposición final segunda. *Modificación del anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.*

1. En la isla de Mallorca se modifica parcialmente la cartografía de acuerdo con el anexo II, y se amplían los ámbitos de las áreas de especial protección que se indican a continuación:

24. Es Trenc-Salobrar de Campos.
46. Barrancs de Son Gual i Xorrigo.
47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana.

2. En la isla de Eivissa se modifica parcialmente la cartografía de acuerdo con el anexo III, y se amplían los ámbitos de las áreas de especial protección que se indican a continuación:

4. Cala de Jondal.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este decreto-ley entra en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

ANEXO I

ANNEX I. CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT A SANT JOSEP DE SA TALAIA

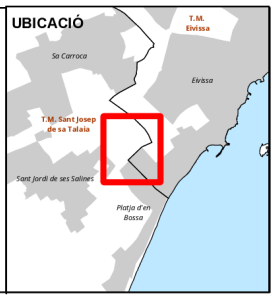
CLASSIFICACIÓ

Sector urbanitzable directament ordenat

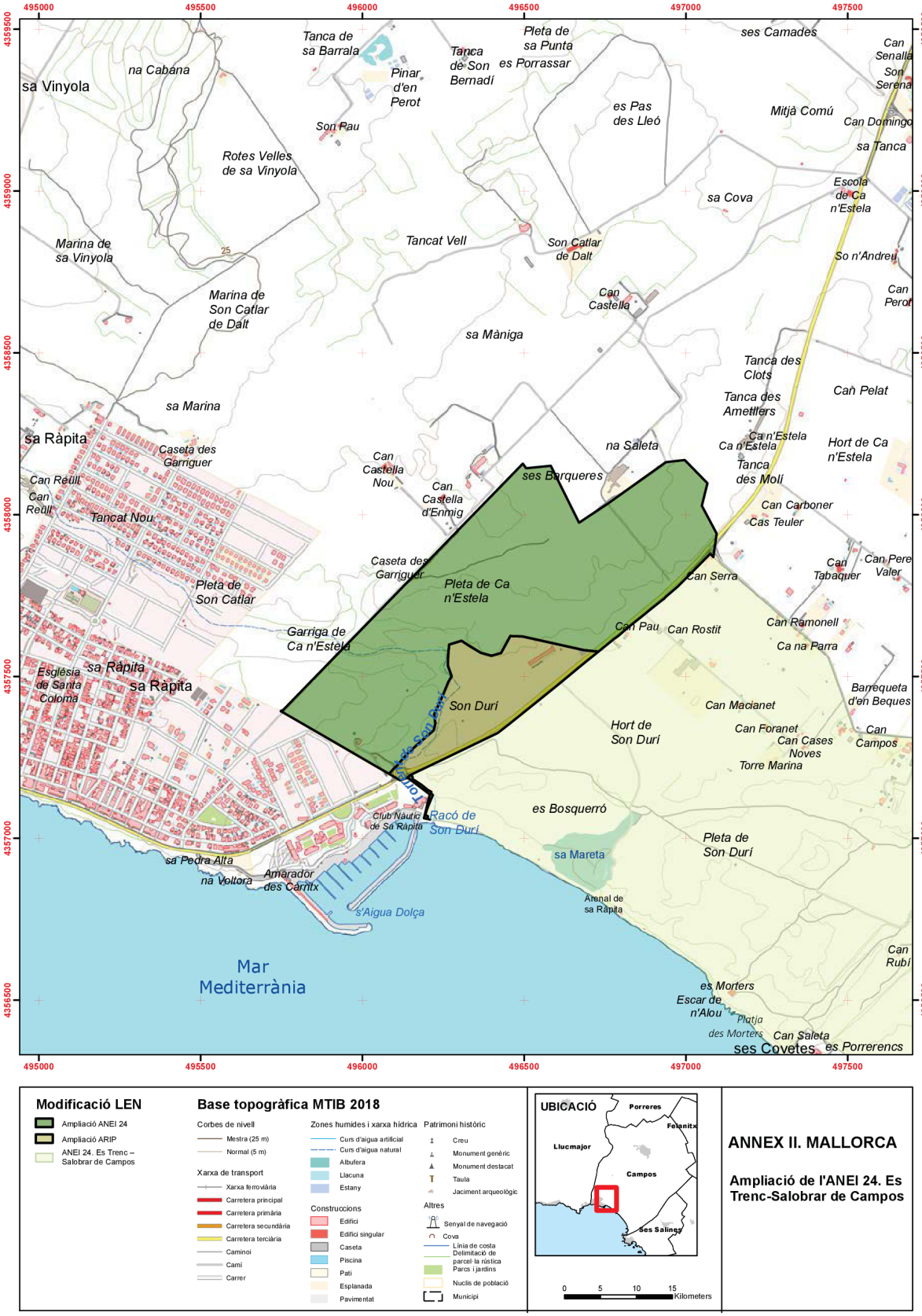
QUALIFICACIÓ

Xarxa viària

Habitatge protegit



ANEXO II



Modificació LEN

- Ampliació ANEI 24
- Ampliació ARIP
- ANEI 24. Es Trenc – Salobrar de Campos

Base topogràfica MTIB 2018

Corbes de nivell: Mestra (25 m); Normal (5 m)

Xarxa de transport: Xarxa ferroviària; Carretera principal; Carretera primària; Carretera secundària; Carretera terciària; Caminoi; Camí; Carrer

Zones humides i xarxa hídrica: Curs d'aigua artificial; Curs d'aigua natural; Albufera; Llacuna; Estany

Construccions: Edifici; Edifici singular; Caseta; Piscina; Pati; Esplanada; Pavimentat

Patrimoni històric: Creu; Monument genèric; Monument destacat; Taula; Jaciment arqueològic

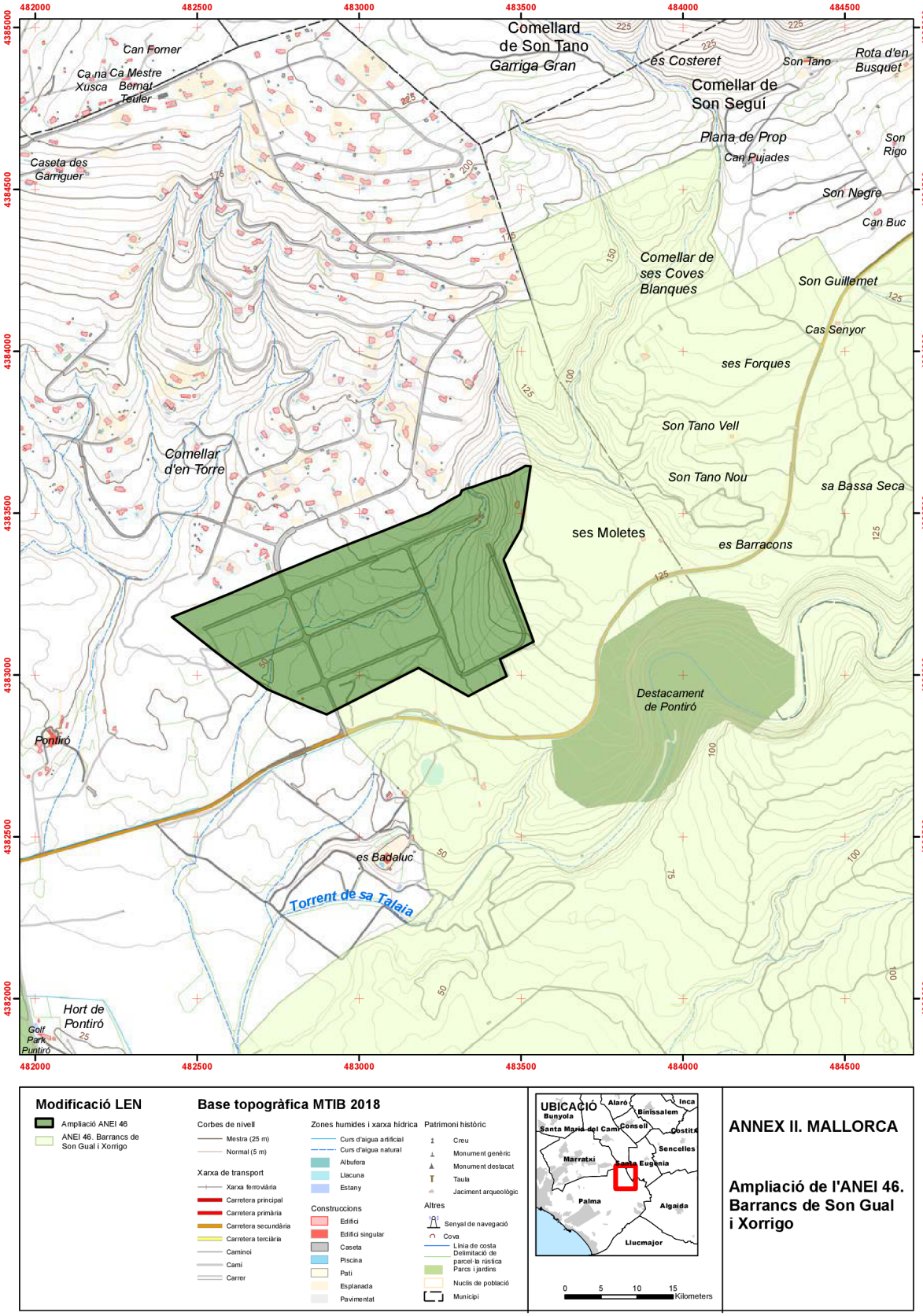
Altres: Senyal de navegació; Cova; Línia de costa; Delimitació de parcel·la rústica; Parcs i jardins; Nuclis de població; Municipi

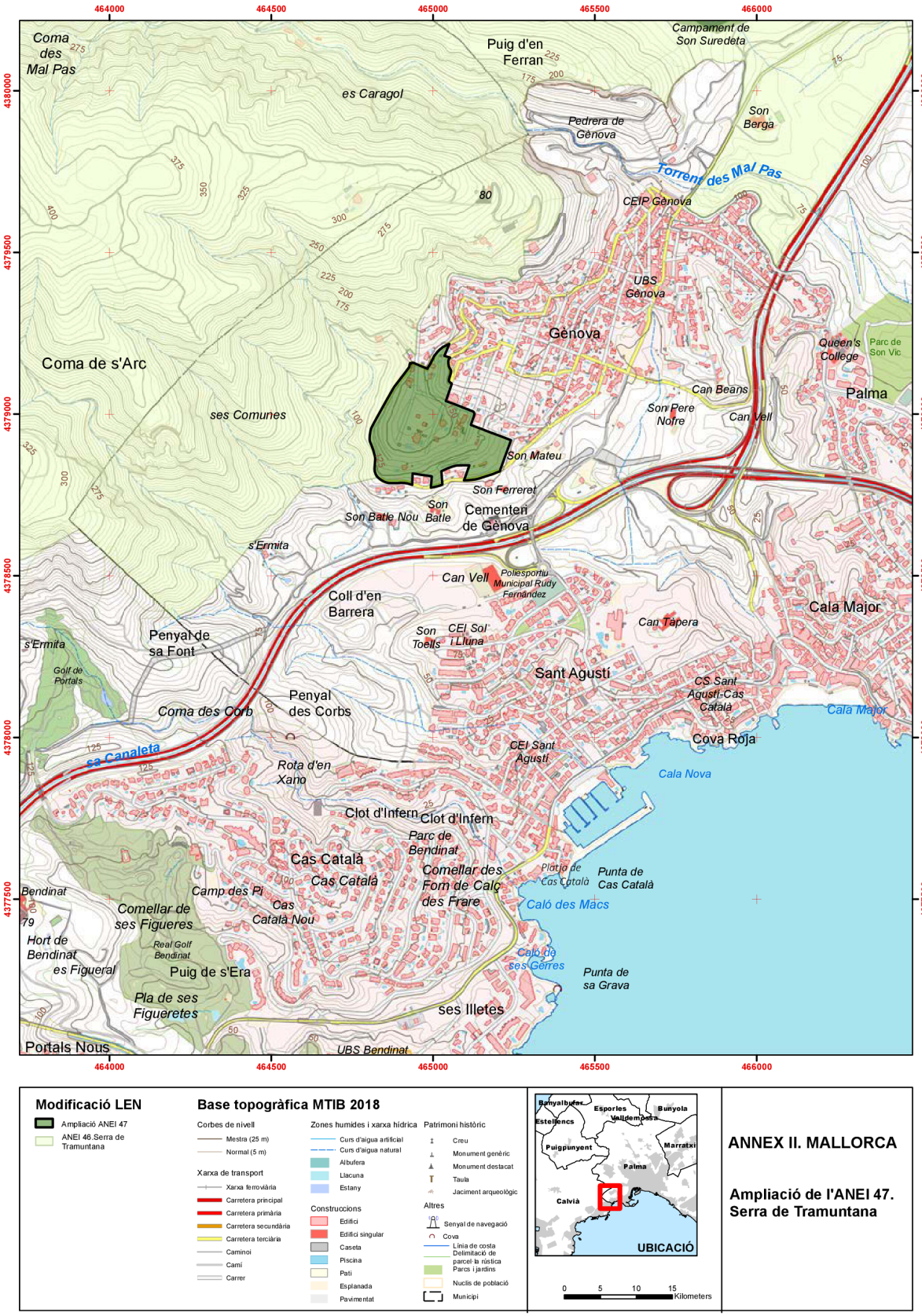
UBICACIÓ: Porreres; Felanitx; Llucmajor; Campos; Ses Salines

0 5 10 15 Kilometers

ANNEX II. MALLORCA

Ampliació de l'ANEI 24. Es Trenc-Salobrar de Campos


482000
482500
483000
483500
484000
484500
4385000
4384500
4384000
4383500
4383000
4382500
4382000
Comellard de Son Tano
Garriga Gran
Can Forner
Ca na Xusca
Ca Mestre Bernat
Teuler
Caseta des Garriguer
és Costeret
Son Tano
Rota d'en Busquet
Comellar de Son Seguí
Plana de Prop
Can Pujades
Son Rigo
Son Negre
Can Buc
Comellar de ses Coves Blanques
Son Guillemet
Cas Senyor
ses Forques
Son Tano Vell
Son Tano Nou
sa Bassa Seca
Comellar d'en Torre
ses Moletes
es Barracons
Destacament de Pontiró
Pontiró
es Badaluc
Torrent de sa Talaia
Hort de Pontiró
Golf Park Pontiró
Modificació LEN
Ampliació ANEI 46
ANEI 46. Barrancs de Son Gual i Xorrigo
Base topogràfica MTIB 2018
Corbes de nivell
Mestra (25 m)
Normal (5 m)
Xarxa de transport
Xarxa ferroviària
Carretera principal
Carretera primària
Carretera secundària
Carretera terciària
Caminoi
Camí
Carrer
Zones humides i xarxa hídrica
Curs d'aigua artificial
Curs d'aigua natural
Albufera
Llacuna
Estany
Construccions
Edifici
Edifici singular
Caseta
Piscina
Pati
Esplanada
Pavimentat
Patrimoni històric
Creu
Monument genèric
Monument destacat
Taula
Jaciment arqueològic
Altres
Senyal de navegació
Cova
Línia de costa
Delimitació de parcel·la rústica
Parcs i jardins
Nuclis de població
Municipi
UBICACIÓ
Alaró
Inca
Bunyola
Binissalem
Santa Maria del Camí
Consell
Costitx
Sencelles
Marratxi
Santa Eugènia
Palma
Algaida
Llucmajor
0 5 10 15 Kilometers
ANNEX II. MALLORCA
Ampliació de l'ANEI 46. Barrancs de Son Gual i Xorrigo



Modificació LEN

- Ampliació ANEI 47
- ANEI 46.Serra de Tramuntana

Base topogràfica MTIB 2018

Corbes de nivell
- Mestra (25 m)
- Normal (5 m)

Xarxa de transport
- Xarxa ferroviària
- Carretera principal
- Carretera primària
- Carretera secundària
- Carretera terciària
- Caminoi
- Camí
- Carrer

Zones humides i xarxa hídrica
- Curs d'aigua artificial
- Curs d'aigua natural
- Albufera
- Llacuna
- Estany

Construccions
- Edifici
- Edifici singular
- Caseta
- Piscina
- Pati
- Esplanada
- Pavimentat

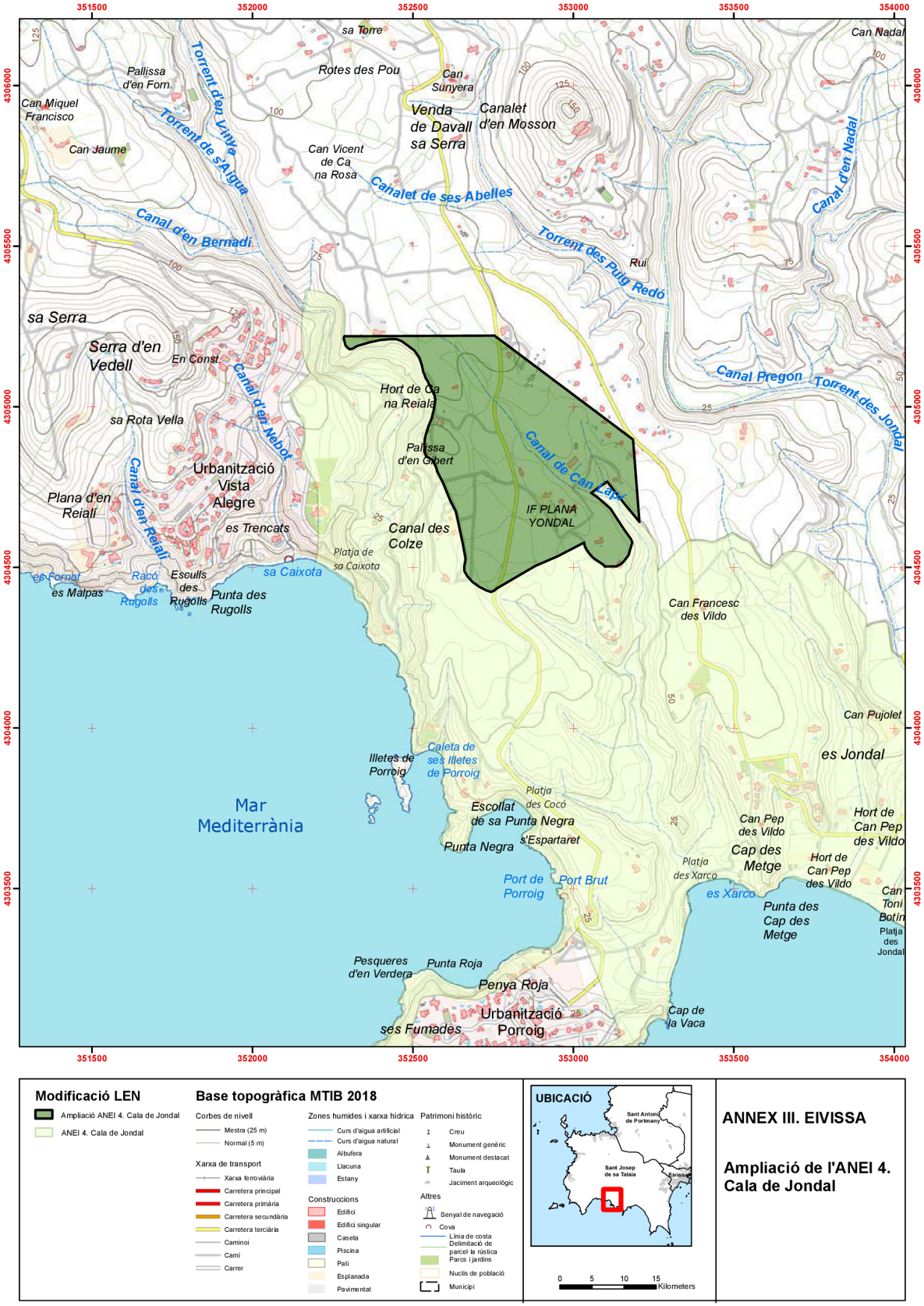
Patrimoni històric
- Creu
- Monument genèric
- Monument destacat
- Taula
- Jaciment arqueològic

Altres
- Senyal de navegació
- Cova
- Línia de costa
- Delimitació de parcel·la rústica
- Parcs i jardins
- Nuclis de població
- Municipi

ANNEX II. MALLORCA

Ampliació de l'ANEI 47. Serra de Tramuntana

ANEXO III


351500
352000
352500
353000
353500
354000
4306000
4305500
4305000
4304500
4304000
4303500
sa Torre
Can Nadal
Pallissa d'en Fom
Rotes des Pou
Can Sunyera
Can Miquel Francisco
Venda de Davall sa Serra
Canalet d'en Mosson
Torrent d'en Vinya
Torrent de s'Algua
Can Jaume
Can Vicent de Ca na Rosa
Canalet de ses Abelles
Canal d'en Nadal
Canal d'en Bernadí
Torrent des Puig Redó
Rui
sa Serra
Serra d'en Vedell
En Const.
Canal d'en Nebot
Canal Pregon
Torrent des Jondal
Hort de Ca na Reiala
sa Rota Vella
Pallissa d'en Gibert
Canal de Can Lapi
Urbanització Vista Alegre
Canal d'en Reiali
Plana d'en Reiali
es Trencats
IF PLANA YONDAL
Canal des Colze
Platja de sa Caixota
es Fornet
es Malpas
Racó des Rugolls
Esculls des Rugolls
Punta des Rugolls
sa Caixota
Can Francesc des Vildo
Can Pujolet
es Jondal
Illetes de Porroig
Caleta de ses Illetes de Porroig
Platja des Cocó
Escollat de sa Punta Negra
Mar Mediterrània
Punta Negra
s'Espartaret
Can Pep des Vildo
Hort de Can Pep des Vildo
Cap des Metge
Platja des Xarco
Hort de Can Pep des Vildo
Port de Porroig
Port Brut
es Xarco
Punta des Cap des Metge
Can Toni Botin
Platja des Jondal
Pesqueres d'en Verdera
Punta Roja
Penya Roja
Urbanització Porroig
ses Fumades
Cap de la Vaca
Modificació LEN
Ampliació ANEI 4. Cala de Jondal
ANEI 4. Cala de Jondal
Base topogràfica MTIB 2018
Corbes de nivell
Mestra (25 m)
Normal (5 m)
Xarxa de transport
Xarxa ferroviària
Carretera principal
Carretera primària
Carretera secundària
Carretera terciària
Caminoi
Camí
Carrer
Zones humides i xarxa hídrica
Curs d'aigua artificial
Curs d'aigua natural
Albufera
Llacuna
Estany
Construccions
Edifici
Edifici singular
Caseta
Piscina
Pati
Esplanada
Pavimentat
Patrimoni històric
Creu
Monument genèric
Monument destacat
Taula
Jaciment arqueològic
Altres
Senyal de navegació
Cova
Línia de costa
Delimitació de parcel·la rústica
Parcs i jardins
Nuclis de població
Municipi
UBICACIÓ
Sant Antoni de Portmany
Sant Josep de sa Talaia
Eivissa
0 5 10 15
Kilometers
ANNEX III. EIVISSA
Ampliació de l'ANEI 4. Cala de Jondal

Información relacionada

- El Decreto-Ley 10/2022, de 27 de diciembre, ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento de la Illes Balears, publicado por Resolución de 26 de enero de 2023. Ref. BOIB-i-2023-90023

§ 18

Ley 2/2022, de 6 de junio, de medidas urgentes en determinados sectores de actividad administrativa. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 75, de 9 de junio de 2022
«BOE» núm. 151, de 25 de junio de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2022-10519

[. . .]

Disposición adicional primera. *Régimen excepcional de declaración responsable para determinadas obras e instalaciones que se tienen que ejecutar en suelo urbano para facilitar la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

1. Se pueden acoger al régimen excepcional de declaración responsable previsto en esta disposición los actos sujetos a licencia urbanística según el artículo 146 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, siempre que se ejecuten en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que sean conformes con la ordenación urbanística y correspondan a actuaciones que sean susceptibles de acogerse a cualquier de las ayudas, subvenciones, programas y proyectos incluidos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. A tal efecto, el interesado que desee acogerse al régimen excepcional previsto en este artículo tiene que presentar una declaración responsable subscrita por la persona promotora y dirigida al ayuntamiento correspondiente antes del 31 de diciembre de 2025, en la forma establecida en esta disposición. A partir del 1 de enero de 2026 todas las obras, actuaciones e instalaciones que se pretendan promover quedan sometidas al régimen de intervención preventiva general del título VII de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.

2. Este régimen excepcional de declaración responsable no es aplicable:

a) A las obras, los actos y las instalaciones previstos en el artículo 11.4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, u otras obras que una normativa sectorial estatal someta al régimen de licencia previa.

b) A la zona de servidumbre de protección de costa.

c) A los edificios en situación de fuera de ordenación o de inadecuación.

d) A las demoliciones totales o parciales –siempre que estas supongan una demolición total acumulativamente– de las construcciones y las edificaciones.

e) A las obras o intervenciones que se lleven a cabo en edificios o construcciones que sean bienes de interés cultural o catalogados.

f) A las obras de ampliación en edificios existentes que sean intervenciones de carácter total o parcial, siempre que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural.

g) A la rehabilitación integral que implique una variación esencial del conjunto del sistema estructural.

3. Para acogerse al régimen excepcional previsto en este artículo, las obras de reforma mejorarán la eficiencia energética de las construcciones y edificaciones o incorporarán mecanismos de ahorro de agua que supongan una reducción del consumo.

En el supuesto de que sean obras que supongan una reforma integral, tendrán que mejorar la eficiencia energética de las construcciones, instalaciones y viviendas con una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de al menos el 7 % o una reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30 % e igualmente tendrán que incorporar mecanismos de ahorro de agua que supongan una reducción del consumo.

4. A los efectos de esta disposición, la declaración responsable es el documento mediante el cual su promotor manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que los actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que posee la documentación técnica exigible que así lo acredita, y que se compromete a mantener su cumplimiento en el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere.

La formalización de la declaración responsable no prejuzga ni perjudica derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y solo produce efectos entre el ayuntamiento y el promotor. Tampoco puede ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que pueda incurrir su promotor en el ejercicio de los actos a los que se refiera.

5. La declaración responsable faculta para llevar a cabo la actuación urbanística pretendida en la solicitud, siempre que se acompañe con la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

La declaración responsable se presentará con una antelación mínima, respecto a la fecha en que se pretende iniciar la realización del acto, de quince días hábiles.

En todo caso, la ejecución de las obras o instalaciones se iniciará en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación de la declaración responsable al ayuntamiento. En caso contrario, la declaración responsable pierde la vigencia y es necesario presentar una nueva, siempre que sea antes del 31 de diciembre de 2025, o solicitar y obtener una licencia urbanística, si es a partir del 1 de enero de 2026.

La declaración responsable fijará el plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso no será superior a dos años. Este plazo se puede prorrogar en los mismos términos previstos para las licencias.

El comienzo de cualquier obra o instalación al amparo de la declaración responsable se comunicará al ayuntamiento.

6. La declaración responsable subscrita por la persona promotora y dirigida al ayuntamiento correspondiente se presentará junto con un proyecto técnico de los que prevé el artículo 152.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, e incluirá una motivación expresa de no incurrir en ninguno de los supuestos que requieren licencia previa, y el justificante de pago de los tributos correspondientes si, de acuerdo con la legislación de haciendas locales y, en su caso, con la ordenanza fiscal respectiva, se establece que es aplicable el régimen de autoliquidación.

En la declaración responsable se incluirá la manifestación de manera expresa y clara de que las obras cumplen las exigencias establecidas anteriormente sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean aplicables.

En todo caso el proyecto será completo de la actuación prevista, con suficiente definición de los actos que se pretenden llevar a cabo, y tendrá preceptivamente el grado de detalle y el contenido establecidos en los apartados segundo y tercero del artículo 152 de Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.

El proyecto técnico se ajustará también a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación, lo redactará personal técnico competente y lo visará el colegio profesional competente según lo que establezca la normativa estatal vigente. También concretará las medidas de garantía suficientes para la realización adecuada de la actuación,

y definirá los datos necesarios para que el órgano municipal competente pueda valorar si se ajusta a la normativa aplicable. Una vez presentado ante el ayuntamiento el proyecto técnico, adquiere el carácter de documento oficial, y de la exactitud y la veracidad de los datos técnicos que se consignan en él, responde la persona autora con carácter general.

Cuando las actuaciones requieran alguna autorización previa o algún informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial aplicable, no se puede presentar la declaración responsable sin que estos la acompañen o, si procede, se adjunte el certificado administrativo del silencio producido, cuando esta normativa prevea su obtención previa a cargo de la persona interesada.

Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de este.

Cuando la normativa sectorial que los prevé impida que la solicitud y la obtención previa de los informes y las autorizaciones sea a cargo de la persona interesada, el órgano municipal los solicitará de oficio a las otras administraciones, en el plazo máximo de cinco días desde la presentación de la documentación completa de la declaración responsable. En este caso, el órgano municipal comunicará de manera inmediata las actuaciones realizadas a la persona interesada, y le señalará que no puede iniciar los actos sujetos a la declaración responsable hasta que el órgano sectorial competente comunique la emisión del informe o el otorgamiento de la autorización.

Cuando se lleven a cabo reformas integrales que afecten a elementos estructurales de la edificación, la declaración responsable también se acompañará de una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil del promotor de la obra.

La presentación de la declaración responsable, si no va acompañada de toda la documentación preceptiva, no tiene los efectos previstos en esta disposición adicional.

7. La declaración responsable de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes vinculadas a estas se regirá por lo que prevé la legislación reguladora de actividades.

8. Una vez recibida la declaración responsable, el órgano competente realizará las comprobaciones pertinentes para verificar la conformidad de los datos declarados, así como la documentación presentada y, si de las comprobaciones efectuadas se desprende la falsedad o la inexactitud de aquellas, se suspenderá la actividad, con la audiencia previa de la persona interesada, sin perjuicio que, si corresponde, se pueda incoar un procedimiento de enmienda de deficiencias o, en su caso, sancionador. Si hay riesgo para las personas o las cosas, la suspensión se podrá adoptar de manera cautelar e inmediata, mediante resolución motivada, que podrá adoptar las medidas oportunas para garantizar la seguridad.

9. Por resolución de la administración pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que correspondan al hecho, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las circunstancias siguientes:

a) La inexactitud, la falsedad o la omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se adjunte o se incorpore en la declaración responsable.

b) La no presentación, ante la administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, si procede, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

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

11. Las actuaciones que, pudiéndose acoger al régimen excepcional de esta disposición, se lleven a cabo sin haber presentado declaración responsable, o que excedan las declaradas, se considerarán actuaciones sin licencia con carácter general, y se les aplicará el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y a los usos sin licencia.

12. El régimen aplicable al final de obras, primera ocupación o utilización de los edificios y las instalaciones no queda afectado por esta disposición y, en consecuencia, se requerirán las actuaciones, las licencias y los actos que establece la Ley 12/2017, de 29 de diciembre,

de Urbanismo de las Illes Balears, para el tipo de obras e instalaciones que se hayan ejecutado.

13. A los efectos de lo que prevé esta disposición, solo se puede presentar una declaración responsable sobre una misma edificación o vivienda una vez cada seis meses, excepto en el caso de concurrencia en edificios en régimen de propiedad horizontal, en que se podrá presentar sin esta limitación de los seis meses una declaración relativa a todo el edificio con las correspondientes a viviendas individuales que forman parte de este, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse al régimen previsto en el artículo 156 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para las modificaciones durante la ejecución de las obras.

14. A los efectos de esta disposición, no será imprescindible para acogerse a este régimen que las convocatorias de subvenciones o ayudas vinculadas al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia se hayan abierto, siempre que las actuaciones se ajusten a lo que dispongan las bases de la convocatoria o la normativa equivalente. No será posible acogerse al régimen cuando se haya cerrado la convocatoria correspondiente. La vigencia de la declaración responsable no se verá afectada por el hecho que finalmente no sea beneficiaria de estas ayudas.

15. Esta disposición no es aplicable a los actos sujetos al régimen de comunicación previa en esta ley, los cuales continúan sometidos al procedimiento establecido en el artículo 153 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.

16. Para todo lo que no disponga explícitamente esta disposición, hay que ajustarse al régimen general de intervención preventiva del título VII de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.

[. . .]

§ 19

Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 162, de 13 de diciembre de 2024
«BOE» núm. 15, de 17 de enero de 2025
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2025-720

[. . .]

Disposición adicional quinta. *Registro de entidades privadas de certificación urbanística y determinación de precios mínimos y máximos que tienen que percibir.*

En el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley, los consejos insulares tendrán en funcionamiento el Registro de entidades privadas de certificación urbanística a que hace referencia el artículo 158 nonies de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

[. . .]

Disposición adicional séptima. *Procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.*

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

A efectos de determinar si ha prescrito o no la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, el órgano municipal tendrá en cuenta el momento en que finalizaron las obras, la clasificación y la calificación del suelo en aquel momento y la normativa entonces vigente o la normativa posterior más favorable eventualmente aplicable de acuerdo con las reglas de transitoriedad que esta establezca, a partir en todo caso de la delimitación legal de la acreditación de la finalización de la obra que contiene el artículo 196.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, en la redacción de este precepto que resulta del artículo 54 de esta ley.

En particular, por lo que se refiere a los suelos incluidos en el ámbito de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, y también al resto de suelos rústicos protegidos regulados en la normativa aplicable, se entenderá que ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística si, además del transcurso del plazo de prescripción correspondiente, se acredita la finalización de la edificación, la construcción o la instalación o la implantación del uso con anterioridad a la fecha en que el acto o el uso, en su caso, resulte prohibido.

Con respecto a los usos o cambios de uso vinculados a edificaciones, construcciones o instalaciones determinantes de la comisión de una infracción, estos se pueden legalizar cuando haya prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con el uso irregular, teniendo en cuenta, en todo caso, que, respecto de los usos o cambios de uso implantados antes del 29 de mayo de 2014, el cómputo del plazo de prescripción se entiende iniciado en la fecha en que se implanten.

2. El procedimiento lo iniciará la persona interesada, ante el ayuntamiento correspondiente, con la solicitud de licencia de legalización extraordinaria, que comprenderá todas las obras y los usos existentes en la misma unidad predial que se encuentren en situación de fuera de ordenación, ya sea para legalizarlos, ya sea para legalizar una parte y demoler la parte respecto de la que, a la entrada en vigor de esta ley, todavía se puedan adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

A la solicitud se adjuntará un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición, que incorporará las siguientes medidas:

a) En todo caso, un sistema de depuración de agua adecuado al Plan Hidrológico de las Illes Balears.

b) Si procede, las medidas que, discrecionalmente y por razones de interés público, establezca cada ayuntamiento a los efectos específicos de este procedimiento de legalización extraordinaria, mediante un acuerdo plenario, en relación con:

1.º Las condiciones generales de estética de las edificaciones, construcciones o instalaciones susceptibles de legalización extraordinaria.

2.º Las que contribuyan a reducir la contaminación lumínica y a incrementar la eficiencia energética o hídrica de la edificación, la construcción o la instalación mediante la utilización de materiales, técnicas y sistemas constructivos, cambio de instalaciones, generación de energía renovable, instalaciones de depósitos de agua o cualquier otro sistema de reducción del consumo energético o hídrico de la red.

Asimismo, en los casos en que el uso de que se trate en cada caso constituya una actividad a los efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, se incorporará el proyecto técnico de legalización el correspondiente proyecto de actividades, en el cual se preverán las modificaciones que, si procede, sean legalmente exigibles para cumplir la normativa vigente en materia de actividades.

Sin perjuicio de todo lo anterior, los ayuntamientos, también mediante un acuerdo plenario, pueden establecer, discrecionalmente y por razones de interés público, las actividades y los usos que, a los efectos específicos de esta disposición adicional, no serán susceptibles de legalización extraordinaria.

3. La legalización extraordinaria queda sujeta al pago de las mismas tasas y de los mismos impuestos previstos en la normativa para las nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones.

Asimismo, la persona interesada abonará al ayuntamiento una prestación económica. Las cantidades ingresadas por este concepto se destinarán a la adquisición, la recuperación, la protección y la gestión sostenible de espacios y recursos naturales o a la dotación del patrimonio municipal de suelo.

La prestación económica a la que se refiere el párrafo anterior se fijará en la misma resolución por la cual se acuerde la legalización extraordinaria, por aplicación de los porcentajes expuestos a continuación respecto del coste de ejecución material de la edificación, construcción o instalación objeto de legalización extraordinaria que conste en el expediente:

a) El 10 % si la legalización se solicita en el primer año de la vigencia de este procedimiento.

b) El 12,5 % si se solicita en el segundo año.

c) El 15 % si se solicita en el tercer año.

El coste de ejecución material se calculará de acuerdo con los valores que correspondan a la fecha de la solicitud de legalización extraordinaria.

En los casos de legalización extraordinaria de usos o cambios de uso vinculados a edificaciones, construcciones o instalaciones, los porcentajes anteriores se aplicarán sobre el coste de ejecución material de la edificación, construcción o instalación vinculada al uso siempre que esta edificación, construcción o instalación no sea objeto también de legalización extraordinaria en el marco de esta disposición, caso en el cual únicamente se exigirá la prestación económica correspondiente a la legalización de la edificación, construcción o instalación.

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

4. No obstante, y con respecto a las personas interesadas sometidas al impuesto sobre la renta de las personas físicas, la prestación económica que resulte de aplicar los porcentajes mencionados en el apartado anterior se reducirá en los siguientes porcentajes:

a) En un 50 % cuando se trate de contribuyentes cuya base imponible total calculada en la media de la correspondiente a los cuatro últimos ejercicios fiscales, no rebase los 33.000 euros en caso de tributación individual o los 52.800 euros en caso de tributación conjunta.

b) En un 25 % cuando se trate de contribuyentes cuya base imponible total calculada en la media de la correspondiente a los cuatro últimos ejercicios fiscales, no rebase los 52.800 euros en caso de tributación individual o los 84.480 euros en caso de tributación conjunta.

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

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

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

c) Las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos que impliquen el ejercicio de una actividad para la cual se requiera, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, la adquisición de plazas, cuotas u otros derechos de carácter público y limitado, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria cuarta de esta ley respecto de las viviendas destinadas legalmente a la comercialización de estancias turísticas con anterioridad al 29 de mayo de 2024.

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

e) Las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos en los que se desarrollen actividades vinculadas a un uso prohibido de acuerdo con la normativa vigente, excepto las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar y las actividades previstas en el artículo 37.5 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears. Todo ello salvo que el ayuntamiento haya adoptado el acuerdo plenario al que se refiere el último

párrafo del apartado 2 de esta disposición adicional, en cuyo caso se deberán considerar únicamente las actividades y los usos expresamente prohibidos en virtud del acuerdo plenario mencionado.

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

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

6. En el expediente que se tramite, únicamente se incorporarán los informes o las autorizaciones sectoriales requeridos por la normativa estatal o europea para los casos de legalización ordinaria de actos y usos ilegales previstos en la legislación urbanística.

En consecuencia, no son exigibles, entre otras declaraciones, informes o autorizaciones previstos en la normativa autonómica o local, la declaración de interés general a que se refiere el artículo 26.1 de la citada Ley 6/1997, ni tampoco, respecto de actividades relacionadas con el uso de la vivienda unifamiliar, el informe del artículo 36 de la Ley 6/1997 antes citada.

7. Las actividades relacionadas con el uso de la vivienda o con cualquier otro que se legalicen de acuerdo con este procedimiento extraordinario se vincularán a la superficie total de la parcela catastral o conjunto de parcelas catastrales que conformen la finca registral donde se sitúen y esta no podrá ser objeto de segregación mientras subsista la actividad o actividades, salvo que, por exceder la parcela o conjunto de parcelas la superficie mínima exigida para la actividad de que se trate, se tramite previamente el expediente apropiado de desvinculación.

8. El plazo máximo para resolver y para notificar la resolución final a la persona interesada es de seis meses, y el efecto del transcurso de este plazo máximo habilita al interesado a considerar estimada la solicitud por silencio positivo, salvo que esta incurra en cualquiera de los supuestos de inadmisibilidad o no verifique los requisitos establecidos en esta disposición adicional para tener derecho a la legalización extraordinaria solicitada.

En caso de estimación presunta de la solicitud por silencio positivo, el ayuntamiento tendrá que liquidar los tributos y la prestación económica que correspondan en la resolución expresa por la cual, si procede, se confirme la estimación presunta en cumplimiento de lo que establece el artículo 24.3.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En todo caso, el incumplimiento de las medidas relativas al sistema de depuración de agua adecuado o del resto de medidas que, en su caso, establezca cada ayuntamiento, de acuerdo con el apartado 2, fundamentará la desestimación de la solicitud.

La resolución en virtud de la cual se otorgue o se confirme, si procede, una licencia de legalización extraordinaria de una vivienda hará constar expresamente la prohibición de destinarla a la comercialización de estancias turísticas, y esta condición de la licencia, juntamente con la obra nueva legalizada o la legalización de la obra ya inscrita cuya descripción no cambie, se inscribirá en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, juntamente, en su caso, con la escritura de declaración de obra nueva de la vivienda.

Los registradores de la propiedad comunicarán al ayuntamiento del municipio donde radique la finca, mediante la certificación correspondiente, la práctica de la inscripción de la prohibición de destinar el edificio a la comercialización de estancias turísticas.

9. Esta disposición despliega efectos una vez que, en el ámbito insular respectivo, se haya adoptado el acuerdo plenario del consejo insular por el cual se decida implantar en el ámbito insular correspondiente este procedimiento de legalización extraordinaria.

Este acuerdo plenario se publicará en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears», y el plazo de tres años a qué se refiere el apartado 1 empezará a contar a partir de esta publicación.

De acuerdo con eso, todas las solicitudes presentadas en este plazo de tres años se tramitarán y resolverán de conformidad con lo que establece esta disposición, con independencia de que la resolución final del procedimiento se produzca dentro de este plazo de tres años o más allá de este plazo.

10. En los casos a que se refiere el penúltimo párrafo del apartado 2 anterior, una vez concedida o confirmada, si procede, la licencia de legalización extraordinaria y ejecutadas, si procede, las modificaciones previstas en el proyecto de actividades, se presentará la declaración responsable correspondiente, junto con la documentación adicional que corresponda, en los términos que establecen los artículos 42 y 43 y el resto de disposiciones concordantes de la citada Ley 7/2013.

11. Para contratar definitivamente los servicios de energía eléctrica, agua, gas y de telecomunicaciones será suficiente la presentación de la licencia de legalización extraordinaria a las empresas distribuidoras, suministradoras y comercializadoras correspondientes.

Transcurridos diez años desde la obtención de la licencia de legalización extraordinaria se podrá solicitar la cédula de habitabilidad de renovación.

Disposición adicional octava. *Régimen extraordinario de mejora de instalaciones deportivas públicas municipales.*

1. Las obras de mejora de instalaciones deportivas públicas municipales legalmente existentes que tengan por objeto implantar o adaptar sus servicios complementarios o auxiliares, y que se lleven a cabo en el plazo de cinco años desde el 29 de mayo de 2024, quedan excepcionalmente excluidas de los parámetros de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que, estrictamente, impidan su ejecución, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. Para la mejora de las citadas instalaciones deportivas se podrán llevar a cabo obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales, siempre que:

a) El incremento de la superficie edificada y de la ocupación no exceda de un 20 % de lo legalmente construido, o actualmente permitido si fuera mayor, ni suponga un menoscabo de los servicios e instalaciones ya implantados, y no podrá proponerse en el espacio de retranqueo fijado en el instrumento de planeamiento municipal.

b) Las actuaciones mencionadas no supongan un aumento de la altura máxima existente, o permitida si ésta es mayor, salvo en lo estrictamente necesario para la instalación de equipamientos de ascensores, escaleras de emergencia, climatización, telecomunicaciones, eficiencia energética y homogeneización de elementos en cubiertas.

3. Esta disposición no será de aplicación una vez agotados los límites de superficie edificada y de ocupación establecidos en la misma.

4. El ayuntamiento deberá incorporar a su planeamiento urbanístico, si procede, las actuaciones llevadas a cabo en aplicación de esta disposición cuando se apruebe la revisión o modificación del mencionado planeamiento.

[. . .]

Disposición transitoria cuarta. *Régimen transitorio aplicable al procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico.*

1. La prohibición de destinar las viviendas objeto de la legalización extraordinaria regulada en la disposición adicional séptima de esta ley a la comercialización de estancias turísticas no será aplicable a las viviendas destinadas legalmente a la comercialización de estancias turísticas con anterioridad al 29 de mayo de 2024 mientras se mantenga vigente el título habilitante correspondiente.

En cuanto a las viviendas objeto de comercialización turística habilitadas de conformidad con la derogada Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas, que se acojan al procedimiento de legalización extraordinaria, podrán continuar la actividad con la habilitación de comercialización turística siempre que cumplan con el sistema de acreditación de calidad a que hace referencia la disposición adicional vigesimoprimera de la

Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears; así mismo, respecto de estas viviendas se tendrá que presentar a la administración turística insular competente un certificado de solidez y seguridad, emitido por un técnico competente, en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de la resolución de legalización extraordinaria de la vivienda.

2. En los casos previstos en esta disposición transitoria, tampoco será aplicable la prohibición mencionada si se lleva a cabo la legalización extraordinaria, de acuerdo con la misma disposición adicional séptima de esta ley, de una construcción o instalación vinculada a la vivienda que forme parte de la misma unidad predial.

[. . .]

§ 20

Decreto-ley 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 33, de 15 de marzo de 2025
«BOE» núm. 124, de 23 de mayo de 2025
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2025-10211

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y dictar las normas precisas para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada consagrado en el artículo 47 del citado cuerpo legal.

El artículo 2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, dispone que constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias: «a) La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España».

Por su parte, el título I del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, referido a los derechos y deberes de la ciudadanía, contiene un mandato dirigido a los poderes públicos a fin de que dichos derechos y obligaciones sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que correspondan para asegurar un resultado equilibrado, y favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de obtención, ocupación y transformación del suelo.

El acceso a una vivienda digna y adecuada en las Illes Balears, especialmente en Palma tras la crisis económica y el estallido de la burbuja inmobiliaria, se caracteriza fundamentalmente por la falta de oferta suficiente, tanto de vivienda libre como de vivienda protegida, para atender una demanda en crecimiento constante tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler, problemática que se ve acrecentada por el impacto sobre el mercado de alquiler de las viviendas vacacionales y por la falta de disposición de suelo urbanizado necesario para atender la demanda.

Existe una escasez de disponibilidad de suelo urbanizado por motivos de lentitud en la tramitación necesaria para su transformación. Tanto la legislación urbanística como las afecciones al urbanismo de la legislación sectorial diversa (tanto estatal como autonómica)

imponen un número elevado y creciente de informes sectoriales durante la elaboración de planes urbanísticos. Los procesos urbanísticos son excesivamente complejos, dilatando en el tiempo los trámites de forma innecesaria. El ritmo al que se libera suelo y la demanda está desacompasado. La brecha entre la necesidad de vivienda y la tasa a la que se puede construir se agranda cada vez más.

A lo anterior debe unirse el considerable incremento de los precios de la vivienda en las Illes Balears, que, en el año 2023, experimentó una subida de más del 20,30 % y continúan creciendo exponencialmente según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística, por delante de otras comunidades autónomas como Madrid, Cataluña o el País Vasco. El precio medio de la vivienda nueva y usada en el municipio de Palma está un 10,1 % por encima del máximo del boom inmobiliario de 2007. El valor tasado medio de la vivienda libre en dicho municipio, en el tercer trimestre de 2024 se sitúa en 3.003,7 euros/m^2, según fuentes del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, muy por encima de la media nacional. Respecto del porcentaje de renta disponible que un hogar medio tiene que dedicar al pago de la primera cuota de una hipoteca que cubra el 80 % del valor de una vivienda media a los precios actuales (esfuerzo teórico anual), en Palma está por encima del 50 %, junto a Barcelona, Cádiz, San Sebastián, Málaga y Madrid.

Por su parte, el importe del alquiler continúa creciendo, lo que provoca que un gran número de jóvenes, así como familias –entre otros colectivos– no dispongan de ingresos suficientes para permitirse el acceso a la vivienda, ni en régimen de propiedad, ni en régimen de alquiler. Según los datos aportados por el sector, en las Illes Balears se necesitan cerca de 30.000 viviendas para dar respuesta a la demanda y conseguir reducir los precios.

De este modo, en la actualidad, las Illes Balears y, en particular, el municipio de Palma, su capital, como eje fundamental del desarrollo de las islas, se encuentran en una situación crítica con una elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, y una manifiesta incapacidad de la oferta, tanto pública como privada, para atender esa demanda. Según la Dirección General de Planificación y Evaluación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se estima que para el período 2024-2027, la necesidad de vivienda en las Illes Balears para cubrir el déficit existente es de 27.662 viviendas.

Por tanto, la realidad de Palma en materia de vivienda es de emergencia habitacional en la medida que el déficit acumulado y la demanda estimada para el horizonte no pueden ser cubiertos únicamente mediante la utilización de los mecanismos urbanísticos ordinarios de transformación urbanística del suelo, sino que requieren una actuación decidida de todas las partes implicadas, tanto públicas como privadas.

La emergencia habitacional en el municipio de Palma constituye un caso de extraordinaria y urgente necesidad que demanda una respuesta excepcional y urgente de los poderes públicos, con el fin de hacer frente al mandato constitucional consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En el ámbito autonómico, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, aprobado por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, dispone que las instituciones propias de la comunidad autónoma de las Illes Balears, para cumplir las finalidades que les son propias y en el marco de las competencias que les atribuye el Estatuto, promoverán, como principios rectores de la política económica y social, el desarrollo sostenible encaminado al pleno empleo, la cohesión social y el progreso científico y técnico, de manera que se asegure a toda la ciudadanía el acceso a los servicios públicos y el derecho a la vivienda, entre otros derechos.

Por su parte, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía dispone que las administraciones públicas de las Illes Balears garantizarán el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears.

Conforme al artículo 2 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, son principios rectores de la política de vivienda de la comunidad autónoma de las Illes Balears, entre otros: hacer efectivo el derecho de acceso de los ciudadanos de las Illes Balears al disfrute de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, con la adopción de las medidas necesarias para favorecer la equidad social y para eliminar los obstáculos

que lo impiden, así como para garantizar la dimensión social que hay que otorgar a las políticas de vivienda.

La situación actual impone la adopción de medidas que faciliten el ofrecimiento del mayor número de viviendas posible en el municipio de Palma, donde se concentra casi un tercio de la población de les Illes Balears, con el fin de contrapesar aquella demanda, sentando las bases para reequilibrar el mercado de vivienda, y con ello hacer posible el ejercicio por la ciudadanía del derecho de acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en condiciones asequibles.

Por todo ello, en el marco de los objetivos inicialmente planteados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para las comunidades autónomas de cara al próximo Plan Estatal de Vivienda 2026-2029, con este Decreto-ley se pretende incentivar en el municipio de Palma el desarrollo de suelo para lograr una rápida puesta a disposición para la edificación de viviendas asequible, aumentando el ritmo actual de licencias de construcción. Asimismo, se pretende cubrir el déficit de construcción privada actual y recuperar ritmos de construcción acorde con la demanda, aumentando la oferta de vivienda asequible e incrementando la inversión en vivienda pública en Palma, para ponernos a ritmos europeos. Del mismo modo, se persigue aumentar la disponibilidad y eficiencia de los recursos públicos para reducir el tiempo medio de resolución de expedientes urbanísticos.

Para hacer frente a la emergencia habitacional en la capital de las Illes Balears y promover, impulsar y facilitar la construcción de viviendas, la presente norma incorpora, para el municipio de Palma, la figura de los proyectos residenciales estratégicos, cuyo objeto es agilizar los trámites administrativos fusionando en una única tramitación el plan de ordenación y los proyectos de reparcelación y urbanización, para desarrollar ámbitos de suelo urbanizable y urbano destinados a uso residencial en los que se reserve un porcentaje de vivienda destinado a algún régimen de protección pública, de modo que se pueda producir con celeridad y en la cantidad requerida el suelo urbanizado necesario para atender el déficit actual de viviendas y las demandas previstas.

La incorporación de este tipo de figuras en el ordenamiento jurídico no es desconocida en la normativa de las Illes Balears, contando en la actualidad con los proyectos industriales estratégicos regulados en la Ley 14/2019, de 29 de marzo, de proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears, que ha conseguido agilizar y simplificar los procedimientos administrativos. Consecuentemente, la emergencia habitacional hace necesario regular una figura análoga para los usos residenciales.

También como antecedente se encuentra la figura de las reservas estratégicas de suelo (RES) de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública. En la exposición de motivos de dicha ley se indicaba que el déficit acumulado y la demanda estimada para el horizonte de la legislatura en curso no podían ser cubiertos únicamente mediante la utilización de los mecanismos urbanísticos ordinarios de transformación urbanística del suelo, sino que requerían de una actuación decidida del Gobierno de las Illes Balears en conjunción con la iniciativa privada y con las entidades y los organismos competentes en materia de urbanismo y vivienda.

No obstante, dos factores fueron determinantes para la baja incidencia que tuvo en la construcción de nueva vivienda en esta comunidad autónoma: por un lado, el impacto de la crisis económica (la ley se aprueba a mediados de 2008, en pleno estallido de la burbuja inmobiliaria), cosa que retrae a numerosos promotores de iniciar nuevas actuaciones, dado que el problema que existía era el de un exceso de oferta; y por otro lado, una larga tramitación de las normas subsidiarias y complementarias (el instrumento de ordenación elegido), y posteriores proyectos de urbanización y compensación para poder dar inicio a las obras. Los efectos finales de la aplicación de esta Ley 5/2008 fueron la aprobación de seis ámbitos, todos ellos en Mallorca, de los que a día de hoy se han ejecutado únicamente tres. Por tanto, se trata de un antecedente que nació con una buena declaración de intenciones pero que, a efectos prácticos, no ha tenido la incidencia ni los resultados esperados. El procedimiento de aprobación que plantea este Decreto-ley para la nueva figura de los proyectos residenciales estratégicos pretende agilizar y simplificar el que la Ley 5/2008 estableció para las reservas estratégicas de suelo.

De este modo, los proyectos residenciales estratégicos se configuran como instrumentos de intervención directa que tienen por objeto proyectar la ejecución inmediata de actuaciones

de interés general que se desarrollen en el municipio de Palma, por su contribución a solucionar la emergencia habitacional, aun cuando no tengan previsión ni acomodo en el planeamiento urbanístico.

La finalidad de esta norma es facilitar y posibilitar el derecho de acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, partiendo de una política de colaboración público-privada en la transformación, sin demoras innecesarias, del suelo urbanizable y urbano delimitado en unidades de actuación necesario para solventar la crisis de vivienda, aunando el interés general y el desarrollo sostenible.

Con este nuevo instrumento se trata de agilizar los trámites para que el suelo sea óptimo para albergar la construcción de viviendas –debiendo estar un porcentaje destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública–, más allá de los desarrollos tradicionales de suelos urbanizables o urbanos no consolidados con destino residencial.

Con la pretensión de que las diferentes medidas contempladas en la presente norma tengan una eficacia directa, se dispone que su regulación prevalece y se impone sobre cualquier otra norma autonómica o insular o instrumento de planeamiento aprobado que sea disconforme, sin necesidad de llevar a cabo procesos de modificación o adaptación que retrasen su efectividad.

II

El municipio de Palma, en virtud de su estatus especial otorgado por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, goza de un reconocimiento específico y de una asignación de competencias que lo distinguen del resto de los municipios de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Este Decreto-ley viene a reconocer y poner en práctica su singularidad como capital autonómica y las competencias específicas en materia de ordenación territorial y vivienda de las que es titular, tal como se desprende de los artículos 64 y 71 de la mencionada Ley de capitalidad.

En particular, el artículo 64 de la Ley de capitalidad establece que el municipio de Palma tiene las competencias atribuidas por dicha ley, las que le atribuyen las demás normas legales y las que le sean delegadas por otras administraciones públicas, reconociendo así un marco amplio de atribuciones en diversas materias. Asimismo, el artículo 71 dispone la participación del Ayuntamiento de Palma en la ordenación del territorio, de acuerdo con la legislación vigente, mediante su intervención en la elaboración de las directrices de ordenación territorial, el Plan Territorial de Mallorca y los otros instrumentos de ordenación y planeamiento. Esta facultad de participación es esencial en la adopción de medidas que afectan directamente al desarrollo urbano, la ordenación del suelo y, en especial, a la política habitacional del municipio.

Adicionalmente, en virtud del capítulo IV del título VII de la Ley de capitalidad, que regula las competencias del Ayuntamiento en materia de vivienda, y considerando el marco legal vigente, se justifica la necesidad del presente Decreto-ley diseñado para dar respuesta a la emergencia habitacional existente en dicho municipio.

La creación de una normativa específica responde a la urgencia de atender la emergencia habitacional en Palma, en un contexto donde la legislación ordinaria resulta insuficiente para abordar las particularidades de este municipio, que, por su condición de capital y su relevancia dentro del conjunto insular, requiere de un marco normativo *ad hoc*.

Con ello, se pretende garantizar que el Ayuntamiento de Palma pueda desplegar todo su potencial normativo y operativo para hacer frente a la crisis habitacional, en coordinación con las restantes administraciones y conforme a los principios de justicia social y equidad que deben presidir la actuación pública.

III

El Decreto-ley se estructura en una exposición de motivos, cuatro títulos, dos disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y catorce disposiciones finales.

El título I contiene las disposiciones generales y consta de dos artículos en los que se define el objeto del Decreto-ley y la declaración de emergencia habitacional para el municipio de Palma.

El título II establece el concepto y la finalidad de los proyectos residenciales estratégicos, las determinaciones a las que han de sujetarse, los requisitos que han de cumplir y la documentación que han de contener para que sean aprobados, y contiene cinco artículos.

El título III regula el procedimiento para la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos y consta de dos artículos.

El título IV regula las actuaciones posteriores a la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos, en tres artículos.

La disposición adicional primera modifica el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, e incorpora los proyectos residenciales estratégicos, con sus particularidades, en la legislación de evaluación ambiental, a los efectos de la preceptiva evaluación de los mismos.

La disposición adicional segunda incluye la delimitación de la superficie del Distrito de Innovación de Nou Llevant y la declaración como inversión de interés autonómico de los equipamientos, proyectos y actuaciones que tienen que ejecutarse en esta superficie.

La disposición derogatoria única incluye la cláusula habitual de estilo por la que se dispone la derogación de todas las normas de rango igual o inferior que se opongan a las normas que se aprueban mediante este Decreto-ley y también la derogación expresa de la letra c) del apartado 4 del artículo 12 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, puesto que la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, introdujo un apartado 6 en el artículo 12 mencionado de contenido similar.

La disposición final primera regula la reserva de suelo destinada a la generación de energía renovable en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el planeamiento de Palma.

La disposición final segunda establece que la superficie de los terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas en suelo urbano no computará como crecimiento.

La disposición final tercera modifica algunos apartados de la actual regulación de la vivienda de precio limitado de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, con el fin de garantizar que el 30 % de las viviendas de precio limitado de una promoción se reserven a menores de 35 años. También se prevé que haya una inscripción provisional en el Registro de viviendas de precio limitado, previa a la inscripción definitiva que se regula en la disposición adicional decimosegunda de la Ley 3/2024, de 3 de mayo.

La disposición final cuarta establece la aplicación del procedimiento de urgencia a los expedientes de licencias urbanísticas municipales relativas a los proyectos de edificación derivados de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

La disposición final quinta hace referencia al cálculo de densidad aplicable a los ámbitos de las reservas estratégicas de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo.

La disposición final sexta incorpora un requisito en el artículo 70 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, consistente en acreditar la residencia por un tiempo mínimo en el municipio donde se encuentre la vivienda.

La disposición final séptima establece un régimen para las nuevas viviendas que resulten de las actuaciones previstas en aplicación de las disposiciones adicionales decimoséptima, decimoctava y vigesimoprimera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

La disposición final octava modifica la disposición adicional segunda del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, facilitando la aplicación del procedimiento de establecimiento del derecho de superficie a las viviendas sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo al alquiler, con fijación de precios máximos y para la construcción y gestión de alojamientos dotacionales.

La disposición final novena introduce medidas de agilización y simplificación para promociones de viviendas de titularidad pública declaradas como inversión de interés autonómico de las Illes Balears.

La disposición final décima modifica el apartado 7 del artículo 7 de la Ley 1/2022, de 8 de marzo, de educación de las Illes Balears, de forma que tenga el tenor literal que figura en el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación con el Decreto-ley 3/2024, de 24 de

mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB n.º 17, de 6 de febrero de 2025).

Mediante la disposición final undécima se da cumplimiento al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación con la Ley autonómica 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada, de acuerdo con el cual el Gobierno de las Illes Balears asume el compromiso de modificar los apartados 7 y 8 del artículo 9 de esta ley en el sentido que recoge la disposición final mencionada.

La disposición final duodécima modifica el apartado 8 de la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, a fin de permitir la reconversión de locales existentes en viviendas cuando se ubican por encima de la cota de inundación, aunque se hallen dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica.

La disposición final decimotercera modifica el Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, con el objeto de permitir la mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo afectados por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, que se sitúen en un conjunto histórico, en los casos de ausencia de plan especial o instrumento urbanístico de protección. Asimismo, modifica el citado Decreto-ley 1/2018 para permitir la mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo afectados por una zona de reserva viaria de carreteras.

Por último, la disposición final decimocuarta establece la entrada en vigor del Decreto-ley el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

IV

Este Decreto-ley tiene habilitación expresa en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía y se dicta al amparo de los competencias exclusivas que ejerce la Comunidad Autónoma de las Illes Balears de acuerdo con el artículo 30 del Estatuto, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (apartado 3), y también en materia de políticas de atención a las personas y a los colectivos en situación de pobreza o necesidad social (apartado 15) y en materia de procedimiento administrativo derivado de las especialidades de la organización propia (apartado 36).

El artículo 49 del Estatuto de Autonomía permite al Gobierno de la Comunidad Autónoma dictar medidas legislativas provisionales, en forma de Decreto-ley, en casos de extraordinaria y urgente necesidad, las cuales no pueden afectar a determinadas materias. Se trata de una figura inspirada en la prevista en el artículo 86 de la Constitución Española y cuyo uso ha producido una extensa jurisprudencia del Tribunal Constitucional. El alto tribunal ha insistido en que la definición, por parte de los órganos políticos, de una situación de extraordinaria y urgente necesidad tiene que ser explícita y razonada, teniendo que existir una «conexión de sentido», o relación de adecuación, entre la situación excepcional y las medidas que se pretendan adoptar, que tienen que ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata. Es exponente de esta doctrina constitucional la Sentencia 12/2015, de 5 de febrero, donde se recogen los reiterados pronunciamientos del alto tribunal sobre la utilización de este instrumento normativo.

Desde la Sentencia 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, puede tener origen en la inactividad previa de la administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Asimismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se tiene que confundir la eficacia inmediata de la norma provisional con su ejecución instantánea y, por lo tanto, tiene que permitirse que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Las medidas que se adoptan en este Decreto-ley tienen como finalidad última aumentar la oferta de vivienda a un precio asequible a la ciudadanía. Dados los datos que se han expuesto, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para alcanzar el mencionado objetivo en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas de la ciudadanía. La imperiosa necesidad en el ámbito de la vivienda no permite esperar al régimen ordinario de adaptación del planeamiento municipal a la nueva regulación.

La importancia de cubrir esta necesidad básica y esencial de la población determina la urgencia de las medidas que se tienen que adoptar, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación parlamentaria de las leyes, tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del Decreto-ley previsto en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Este Decreto-ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para hacer uso de esta figura, puesto que las medidas que comprende pretenden producir con celeridad el suelo urbanizado necesario para facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible para dar una respuesta urgente a la emergencia habitacional existente.

Las medidas establecidas mediante este Decreto-ley son concretas y se consideran idóneas para la grave situación de falta de vivienda a precio asequible que padece el municipio de Palma. Las medidas que se adoptan introducen una serie de modificaciones legales que pretende resolver problemas muy concretos, y que se requieren para poder en el futuro aumentar la oferta de vivienda disponible. El nuevo régimen jurídico, en la medida que responde a los objetivos expuestos y que se adecua a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, se ha diseñado en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del día 14 de marzo de 2025, se dicta el siguiente Decreto-ley:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto-ley tiene por objeto regular la figura de los proyectos residenciales estratégicos, como medida extraordinaria y urgente para aumentar la oferta de suelo con destino a vivienda en el municipio de Palma, a fin de facilitar el derecho de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible.

Artículo 2. *Declaración de emergencia habitacional.*

1. Se declara el municipio de Palma en situación de emergencia habitacional, a los efectos de que este Decreto-ley prevalezca sobre lo dispuesto en cualquier otra norma autonómica o insular o instrumento de planeamiento municipal, los cuales serán de aplicación, en su caso, en lo no previsto en este Decreto-ley.

2. Esta declaración implica que la Administración pública local y autonómica de las Illes Balears deberá promover proactivamente cuantas actuaciones sean necesarias para la consecución de los objetivos de esta norma.

Para ello, el Ayuntamiento de Palma y sus organismos autónomos deberán asignar una dotación de recursos técnicos y humanos suficiente para garantizar la coordinación, tramitación, seguimiento y aprobación de los proyectos residenciales estratégicos.

3. El Ayuntamiento de Palma tramitará, de forma preferente, los proyectos residenciales estratégicos, y la Gerencia de Urbanismo de la corporación municipal asumirá las responsabilidades y obligaciones derivadas de la tramitación del procedimiento para la aprobación de dichos proyectos de acuerdo con el principio de celeridad y a la preferencia que la presente norma otorga a los mismos.

4. La situación de emergencia habitacional implica, asimismo, la necesidad de someter los proyectos residenciales estratégicos a un procedimiento simplificado, tal y como se

desarrolla en el título III de la presente norma, y también comporta que los expedientes de licencias urbanísticas relativas a los proyectos de edificación derivados de los proyectos residenciales estratégicos aprobados se tengan que tramitar por el procedimiento de urgencia, con los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TÍTULO II

Concepto, determinaciones y requisitos de los proyectos residenciales estratégicos

Artículo 3. *Concepto y finalidad.*

Los proyectos residenciales estratégicos reúnen en un único instrumento el contenido del plan de ordenación y los proyectos de reparcelación y de urbanización, a fin de obtener suelo urbanizado con uso residencial en el menor tiempo posible mediante una única tramitación urbanística y ambiental.

Artículo 4. *Determinaciones básicas.*

1. Los proyectos residenciales estratégicos podrán desarrollarse, siempre que respeten la legislación ambiental y sectorial de aplicación, únicamente en suelos urbanos y urbanizables.

2. El ámbito de los proyectos residenciales estratégicos deberá coincidir con alguno de los ámbitos completos delimitados por el Plan General de Palma como SUB (suelo urbanizable), o ARU o ARI (suelo urbano), o bien con las unidades de actuación delimitadas en el Plan General de Ordenación Urbana o en el Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma.

3. Los proyectos residenciales estratégicos podrán promoverse sin tener en cuenta la programación prevista en el planeamiento vigente y contarán con su propio plan de etapas.

4. Los proyectos residenciales estratégicos podrán modificar las condiciones establecidas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable o del suelo urbano por el planeamiento general municipal vigente, y establecerán la ordenación detallada del suelo con el nivel propio de un plan urbanístico derivado, en todo aquello regulado expresamente en la presente norma.

5. Los proyectos residenciales estratégicos no podrán desarrollarse en los ámbitos declarados reserva estratégica de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

Artículo 5. *Requisitos.*

Los proyectos residenciales estratégicos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Reservar, como mínimo, el suelo correspondiente al 50 % de la edificabilidad residencial prevista a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incluidas las viviendas de precio limitado.

El 50 % del suelo restante de la reserva podrá destinarse a la edificación de viviendas de precio libre.

La cesión al Ayuntamiento del suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento lucrativo se destinará a vivienda de protección pública.

b) La densidad residencial máxima que podrá alcanzarse es de 225 habitantes por hectárea.

Los proyectos residenciales estratégicos deberán contener como mínimo 100 viviendas en los sectores de suelo urbanizable (SUB), en las áreas de renovación urbana (ARU), en las áreas de reforma interior (ARI) del Plan General y en las unidades de actuación del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma que desarrollen.

c) La edificabilidad global máxima permitida será:

– En sectores de suelo urbanizable delimitados en el Plan General:

● De uso global residencial, se permite un incremento del coeficiente de edificabilidad global del 45 % sin poder superar el coeficiente de 1 m^2 t/m^2 s. Se podrá destinar como máximo una edificabilidad del 0,15 m^2 t/m^2 s a usos diferentes del residencial. Se deberá destinar como mínimo un 5 % de la edificabilidad total del sector a uso comercial.

● De uso global terciario o secundario y donde el Plan General prevé edificabilidad de uso residencial, se permite un incremento del 45 % de la edificabilidad destinada a uso residencial sin poder superar el coeficiente de 1 m^2 t/m^2 s del sector.

– En áreas de renovación urbana y áreas de reforma interior en suelo urbano delimitadas en el Plan General:

● De uso global residencial, se permite un incremento del coeficiente de edificabilidad global del 45 %, pudiéndose destinar como máximo una edificabilidad del 0,15 m^2 t/m^2s a usos diferentes del residencial. Se debe destinar como mínimo un 5 % de la edificabilidad total del sector a uso comercial.

● De uso global terciario o secundario y donde el Plan General prevé edificabilidad de uso residencial, se permite un incremento del 45 % de la edificabilidad destinada a uso residencial.

– En unidades de actuación en suelo urbano delimitadas en el Plan General de Ordenación Urbana o en el Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma, se permite un incremento del coeficiente de edificabilidad de uso residencial hasta un máximo del 20 %.

d) Los incrementos de aprovechamiento implicarán el cumplimiento de la cesión de suelo dotacional, según regulan los artículos 29 y 30 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

e) La reserva de plazas de aparcamiento en suelo de dominio público será la regulada en el artículo 43.4.c) de la Ley de urbanismo de las Illes Balears, sin que sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 53.1.c) del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 20 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca el día 29 de marzo de 2023.

f) En los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los proyectos residenciales estratégicos, se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, sin que sea de aplicación lo dispuesto en la norma 6.1.12 del Plan General de Palma.

g) En cuanto a los sistemas generales previstos en el planeamiento urbanístico de Palma dentro de los ámbitos susceptibles de desarrollo a través de un proyecto residencial estratégico, su plan de ordenación los tendrá que mantener. Excepcionalmente, el promotor podrá proponer, en el estudio preliminar, la modificación o reducción de los sistemas generales mencionados, aunque no se logre la ratio prevista en la norma 9 del Plan Territorial. En todo caso, se tendrá que justificar el mantenimiento de la ratio de 5 m^2 por habitante de sistema general de espacio libre público. El Ayuntamiento de Palma deberá pronunciarse, de forma motivada, en el informe que emita sobre dicho estudio preliminar.

Artículo 6. *Otras determinaciones.*

1. Podrán formular el proyecto residencial estratégico el propietario único o las personas propietarias interesadas que representen más del 60 % de la superficie del ámbito, constituidas en junta de compensación, en el momento de la presentación del proyecto residencial estratégico ante el Ayuntamiento de Palma.

2. En caso de no ser propietario único, las personas propietarias promotoras del proyecto residencial estratégico deberán constituirse en junta de compensación, que actuará como interlocutor único y promotor responsable de la ordenación, la urbanización y la reparcelación de los terrenos. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone, salvo que sus estatutos dispongan otra cosa, la transmisión a aquella de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común; en todo caso, la Junta actuará como

fiduciaria con poder dispositivo pleno sobre las fincas pertenecientes a las personas propietarias miembros, sin más limitaciones que las que se establezcan en los estatutos.

3. En el supuesto de pluralidad de propietarios constituidos en junta de compensación, y en caso de propietarios que no se incorporen a la misma y no garanticen su participación en el desarrollo del proyecto residencial estratégico, sus fincas serán objeto de reparcelación, y se podrá prever el pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, en los términos previstos en el artículo 127 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 20 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca.

4. Cuando las personas propietarias, pese a haberse incorporado a la Junta de Compensación o haber garantizado su participación, incumpliesen la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la Junta de Compensación podrá solicitar de la Administración la aprobación de una operación jurídica complementaria al proyecto de reparcelación a los efectos de prever la cesión de fincas de resultado en pago de cuotas de urbanización.

5. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto residencial estratégico deberá prestarse garantía en alguna de las formas y con los requisitos previstos en la legislación reguladora de la contratación del sector público.

El importe total de esta garantía será del 20 % del coste de ejecución de las obras de urbanización y cualquier variación al alza que se produzca de este coste determinará la obligación de ampliar el importe de la garantía, que deberá llevarse a cabo en el momento en que la administración así lo requiera, sea de oficio o a instancia de personas interesadas.

La garantía se cancelará previa resolución expresa de la administración actuante una vez transcurridos dos años de garantía de las obras de urbanización desde la recepción de la urbanización, según lo regulado en la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. *Contenido de los proyectos residenciales estratégicos.*

Los proyectos residenciales estratégicos contendrán la siguiente documentación:

I) Plan de ordenación.

– Memorias informativa, justificativa y social, y estudios justificativos y complementarios.
– Planos de información y de ordenación.
– Normas reguladoras de los parámetros de parcelación, usos y edificación del suelo.
– Ficha normativa de parámetros del proyecto residencial estratégico, que indique que el sistema de actuación de reparcelación en modalidad de compensación es el que ha de regir la ejecución del proyecto mencionado y previsión sobre la futura conservación de las obras de urbanización.
– Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.
– Presupuesto de las obras y los servicios.
– Plan de etapas y plazos para comenzar y acabar la ejecución de las actuaciones (para iniciar y acabar las obras de urbanización y para la edificación a partir de la recepción de las obras de urbanización, en los términos del artículo 114 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears).
– División en unidades de actuación, en su caso, en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.
– Nombre, apellidos y dirección de las personas propietarias afectadas.
– Estudio de evaluación de la movilidad generada y definición de las medidas que se han de adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean. Justificación de que se cumplen las determinaciones sobre movilidad sostenible.
– Estudios que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal.
– Documento de catálogo (en su caso).
– Plan de realojamiento y retorno (en su caso).
– Estudio paisajístico.
– Documentación ambiental que proceda.
– Compromisos que se han de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.
– Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.
– Medios económicos de todo tipo con justificación de la viabilidad económica de la promoción.

II) Proyecto de reparcelación (modalidad compensación).

Deberá incluir todos los documentos exigidos para este proyecto en la legislación aplicable en el momento de su tramitación.

III) Proyecto de urbanización.

Deberá incluir todos los documentos exigidos para este proyecto en la legislación aplicable en el momento de su tramitación.

TÍTULO III

Procedimiento para la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos

Artículo 8. *Presentación del estudio preliminar y del proyecto residencial estratégico.*

1. Podrán redactar y elevar al Ayuntamiento de Palma el estudio preliminar del proyecto residencial estratégico, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 53.3 de la Ley de urbanismo de las Illes Balears, las entidades públicas y las personas particulares.

2. Podrán promover proyectos residenciales estratégicos ante el Ayuntamiento de Palma el propietario único de los terrenos del ámbito del sector urbanizable o de la unidad de actuación, o la Junta de Compensación.

Artículo 9. *Procedimiento de aprobación de los proyectos residenciales estratégicos.*

1. La aprobación de los proyectos residenciales estratégicos se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Solicitud de la persona interesada ante el Ayuntamiento de Palma.

La persona interesada presentará la solicitud ante el Ayuntamiento de Palma acompañada de un estudio preliminar del proyecto residencial estratégico, que constará de los documentos expresivos de la identificación y acreditación de los propietarios-promotores y de la propuesta escrita y gráfica de ordenación, incluyendo los parámetros urbanísticos aplicables y en el que se justifique el cumplimiento de las determinaciones básicas del artículo 4 y los requisitos del artículo 5.

El Ayuntamiento de Palma, una vez comprobada la suficiencia de la documentación presentada, emitirá un informe sobre el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4 y 5, en el plazo de cuatro meses desde la recepción de la documentación completa. Tanto la solicitud de la persona interesada como el informe deberán comunicarse a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears, para su conocimiento.

En el procedimiento para la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos no se formulará avance del documento de ordenación, y la participación ciudadana y acceso a la información en relación a dicho documento será lo previsto en el artículo 12.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

b) En el supuesto de que el informe municipal sobre el estudio preliminar sea favorable, se notificará a los interesados a los efectos de que, si se trata de una persona propietaria única, presente, en el plazo de seis meses, el proyecto residencial estratégico, que deberá contener toda la documentación relacionada en el artículo 7, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud.

En caso de pluralidad de propietarios, se notificará el informe municipal a quienes presentaron el estudio preliminar, y se les requerirá para que, en un plazo de seis meses, se constituyan en junta de compensación. La inactividad de los interesados en el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación permitirá la terminación del procedimiento, en los términos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Una vez que se acredite la constitución de la Junta de Compensación y su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, se requerirá a esta la presentación, en el plazo de seis meses, del proyecto residencial estratégico, que deberá contener toda la documentación relacionada en el artículo 7, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud.

En el plazo de seis meses siguiente a la recepción de la documentación completa del proyecto residencial estratégico, incluido el documento ambiental que fuera preceptivo, el Ayuntamiento de Palma analizará el contenido de la misma, procediéndose, previo requerimiento de subsanación de deficiencias, en su caso, a su aprobación inicial.

Cuando haya transcurrido el plazo establecido para adoptar la resolución relativa a la aprobación inicial del proyecto residencial estratégico, este se tiene que entender aprobado inicialmente por silencio administrativo positivo, siempre que la documentación esté completa al inicio del cómputo, incluida la ambiental preceptiva.

c) Una vez aprobado inicialmente el proyecto residencial estratégico, junto con el documento ambiental se someterá a información pública y se iniciará el procedimiento de evaluación ambiental. El trámite de información pública tendrá un plazo de treinta días y se deberá anunciar en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Palma.

Durante el plazo de información pública se concederá audiencia por el mismo plazo a las personas interesadas mediante citación personal y se solicitará informe a las administraciones públicas afectadas, para su emisión en los plazos que determine la normativa aplicable. Asimismo, se solicitará a las empresas de suministro de servicios que se pronuncien sobre la parte del proyecto residencial estratégico relativa al proyecto de urbanización.

No será necesario solicitar informe al órgano del Consejo Insular de Mallorca que ejerce las competencias en materia de urbanismo, ni someter la modificación o reducción de los sistemas generales de espacio libre a dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears.

Todas las administraciones públicas deberán aplicar criterios de preferencia, celeridad y concentración de trámites en la emisión de los informes. En particular, en el supuesto en que un mismo órgano administrativo deba emitir más de un informe en el seno de la tramitación de un proyecto residencial estratégico, se procurará la emisión coordinada de dichos informes, tanto en términos temporales como en términos sustantivos o de fondo.

d) A la vista de las alegaciones presentadas en el período de información pública y de los informes emitidos, se procederá, en su caso, a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Palma.

El transcurso del plazo de resolución se interrumpirá cuando una norma con rango de ley exija preceptivamente que un órgano de una administración diferente de la municipal emita un informe sobre las partes integrantes del proyecto residencial estratégico, durante el período de tiempo comprendido entre la petición y la recepción del informe. El plazo máximo de suspensión será el que determina la legislación sectorial que impone la emisión del informe para expresar el punto de vista de la administración titular de la competencia sectorial, o, si no está determinado, el plazo de tres meses previsto por la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El proyecto residencial estratégico se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de seis meses desde la recepción del pronunciamiento favorable del órgano ambiental.

En ningún caso se puede entender que se produce la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo si el proyecto residencial estratégico no dispone de la documentación y las determinaciones establecidas por este Decreto-ley, la Ley de urbanismo de las Illes Balears y su desarrollo reglamentario, ni cuando las determinaciones del proyecto sean contrarias a este Decreto-ley, a la Ley mencionada, a su desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación territorial o al Plan General de Palma, o cuando la aprobación del proyecto residencial estratégico esté sometida a requisitos especiales de acuerdo con la legislación sectorial.

e) El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto residencial estratégico, junto con el contenido normativo de su plan de ordenación, deberá publicarse íntegramente en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Palma y, asimismo, deberá comunicarse a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears.

Los proyectos residenciales estratégicos no producirán efectos hasta que no se haya producido la publicación mencionada en el párrafo anterior y haya transcurrido el plazo de

quince días hábiles a que alude la legislación de régimen local para la entrada en vigor del contenido normativo de los planes urbanísticos.

2. Los proyectos residenciales estratégicos deberán ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional primera de este Decreto-ley, que añade un artículo 20 bis al Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

El pronunciamiento favorable del órgano ambiental sobre un proyecto residencial estratégico substituirá, para este ámbito, a la declaración ambiental del Plan General de Palma, y no serán de aplicación las normas del Plan General de Palma que sean consecuencia directa de dicha declaración ambiental.

3. Para la ejecución de los proyectos residenciales estratégicos será necesaria la constatación, mediante un informe técnico municipal, del cumplimiento de las condiciones impuestas, en su caso, para el inicio de las obras de urbanización en el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto.

4. En la ejecución y recepción de las obras de urbanización, se estará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO IV

Actuaciones posteriores a la aprobación de los proyectos residenciales estratégicos

Artículo 10. *Incumplimiento en la ejecución de los proyectos residenciales estratégicos.*

En caso de incumplimiento en la ejecución de los proyectos residenciales estratégicos se estará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 11. *Determinaciones relativas a los futuros proyectos de edificación.*

1. Las licencias urbanísticas relativas a los proyectos de edificación derivados de los proyectos residenciales estratégicos aprobados deberán solicitarse en el plazo de nueve meses desde la recepción de las obras de urbanización.

2. Las viviendas sometidas a un régimen de protección pública, incluidas las viviendas de precio limitado, que resulten de las actuaciones previstas en esta norma, deberán ajustarse en todo caso a los requisitos y a las características que establezca la normativa vigente sobre viviendas de protección pública.

3. En el supuesto de que la urbanización y la ejecución de todas las viviendas de un determinado proyecto residencial estratégico se realice por un mismo promotor, las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se ejecutarán simultáneamente con las de precio libre, y el certificado final de obra de estas últimas no podrá ser emitido hasta que no se haya otorgado para igual número de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Artículo 12. *Edificación simultánea a la urbanización.*

En caso de solicitarse licencia de edificación simultánea a las obras de urbanización, se estará a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación. No obstante, la garantía que proceda se podrá prestar en cualquiera de las formas previstas en la legislación reguladora de la contratación del sector público.

Disposición adicional primera. *Modificación del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto.*

Se añade un artículo, el artículo 20 bis, al texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, con la siguiente redacción:

«Artículo 20 bis. *Particularidades de la evaluación ambiental estratégica de los proyectos residenciales estratégicos.*

Los proyectos residenciales estratégicos estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada. No obstante, dado que estos proyectos incluyen tanto la parte de planificación como la parte de proyecto, con la evaluación ambiental estratégica se evaluarán conjuntamente también los aspectos propios del proyecto.

A estos efectos, el contenido del documento ambiental que deberá elaborar el promotor, además de la información especificada en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporar también el contenido especificado en el artículo 45.1 de dicha ley.»

Disposición adicional segunda. *Delimitación de la superficie del Distrito de Innovación de Nou Llevant y declaración como inversión de interés autonómico de los equipamientos, proyectos y/o actuaciones que tienen que ejecutarse dentro de dicha superficie.*

1. La superficie del Distrito de Innovación de Nou Llevant, en el término municipal de Palma, se delimitará por acuerdo de la Junta de Gobierno.

2. Con el propósito de crear un área complementaria al actual ecosistema de creatividad, conocimiento e innovación en el municipio mediante la implantación de actividades de alto valor y competitividad con repercusión en la isla de Mallorca y en el conjunto de las Illes Balears, potenciar los sistemas generales de espacios libres públicos de la zona, así como promover la revitalización del barrio de La Soledat sur, el Gobierno de les Illes Balears, en colaboración con el Consejo Insular de Mallorca, llevarán a cabo programas plurianuales de inversiones, fomento y/o actuaciones públicas dentro de la superficie especificada en el párrafo anterior.

3. Los equipamientos, proyectos y/o actuaciones ubicados dentro de la superficie del Distrito de Innovación de Nou Llevant serán declarados inversiones de interés autonómico a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley. Para la tramitación de la ejecución de estos equipamientos, proyectos y/o actuaciones, serán aplicables las disposiciones de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, y del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Disposición derogatoria única. *Normas que se derogan.*

Quedan derogadas todas las normas de rango igual o inferior que se opongan a lo que dispone este Decreto-ley y, en particular, la letra c) del apartado 4 del artículo 12 del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto.

Disposición final primera. *Reserva destinada a generación de energía renovable en nuevos desarrollos urbanísticos de Palma.*

En los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el planeamiento de Palma se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, sin que sea de aplicación lo dispuesto en la norma 6.1.12 del Plan General de Palma.

Disposición final segunda. *Cómputo del crecimiento de los terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas en suelo urbano.*

En ningún caso la superficie de los terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas en suelo urbano computará como crecimiento a los efectos de lo previsto en el artículo 33 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, y las disposiciones correspondientes que fijen los planes territoriales en desarrollo de este artículo.

Disposición final tercera. *Modificaciones de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.*

1. El apartado 7 del artículo 2 de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, queda modificado de la siguiente manera:

> «7. El plazo durante el cual estas viviendas estarán sujetas a las limitaciones establecidas y mantendrán la condición de vivienda de precio limitado será permanente. Se permiten las transmisiones de propiedad y uso entre vivos en cualquier momento mientras se cumplan las condiciones de acceso exigidas a los beneficiarios. Los cambios en cualquiera de las condiciones de uso, modalidades de acceso, situaciones personales de los beneficiarios u otras circunstancias sobrevenidas que afecten a las limitaciones en la facultad de disposición de estas viviendas deberán comunicarse por escrito a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el plazo de treinta días desde su efectiva realización.
>
> Los titulares o promotores de diez o más viviendas de precio limitado deberán reservar, durante un plazo de dos años a contar desde la inscripción de la obra nueva, un mínimo del 30 % para personas jóvenes de hasta 35 años. Esta reserva tendrá que constar en toda la publicidad de la promoción de las viviendas.»

2. La letra a) del apartado 2 de la disposición adicional decimosegunda de la Ley 3/2024 mencionada, queda modificada de la siguiente manera:

> «a) El beneficiario de una vivienda de precio limitado sea una persona física mayor de edad y que no podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de más del 50 % sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada por circunstancias personales o familiares, u otras circunstancias objetivas debidamente acreditadas.»

3. Se añade un apartado, el apartado 11, a la disposición adicional decimosegunda de la mencionada Ley 3/2024, con la siguiente redacción:

> «11. El promotor podrá solicitar la inscripción provisional de las viviendas en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado antes de la obtención de la licencia de ocupación o de primera utilización, a los efectos de poder inscribir la declaración de obra nueva de las viviendas en el Registro de la Propiedad. Junto con la solicitud de inscripción se tendrá que adjuntar copia de la licencia urbanística municipal concedida o declaración responsable presentada.
>
> En estos casos, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura emitirá un justificante de la inscripción provisional en el cual figurará el número de registro de cada una de las viviendas de precio limitado para las que se solicite la inscripción provisional. Una vez finalizada la obra y emitida la licencia de ocupación o de primera utilización, la inscripción provisional quedará sin efecto y se tendrá que solicitar la correspondiente primera inscripción en el Registro autonómico para cada una de las viviendas.»

Disposición final cuarta. *Carácter de urgencia de los proyectos de edificación derivados de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.*

Los expedientes de licencias urbanísticas relativas a los proyectos de edificación derivados de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, se tramitarán por el procedimiento de urgencia, con los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Disposición final quinta. *Cómputo de intensidad poblacional aplicable a las reservas estratégicas de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.*

La intensidad poblacional aplicada tanto para viviendas de precio tasado, como para viviendas de protección pública y viviendas libres situadas en los ámbitos de las reservas estratégicas de suelo de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, podrá ser de 2,5 habitantes por vivienda.

En caso de aplicación, se respetará la densidad máxima poblacional y la edificabilidad máxima aprobada en las respectivas normas subsidiarias y complementarias aprobadas para cada ámbito, y el nuevo cómputo de viviendas se distribuirá entre los diferentes tipos de viviendas de manera proporcional a la establecida en las mismas normas.

La estructura general de la actuación se mantendrá, incluyendo el sistema viario, el sistema de espacios verdes y el sistema de equipamientos.

Se aportarán los cuadros de datos y parámetros edificables afectados por la aplicación del nuevo cómputo para incorporarlos como documentación anexa a las normas subsidiarias y complementarias.

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.*

Se añade un apartado, el apartado 8, en el artículo 70 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

> «8. Para poder acceder a una vivienda protegida o sometida a cualquier régimen de protección pública, el beneficiario tendrá que acreditar la residencia por un plazo mínimo de cinco años inmediatamente anterior, en el municipio donde se encuentre la vivienda.»

Disposición final séptima. *Régimen de las viviendas en aplicación de las disposiciones adicionales decimoséptima, decimoctava y vigesimoprimera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*

Las nuevas viviendas que resulten de las actuaciones previstas en aplicación de las disposiciones adicionales decimoséptima, decimoctava y vigesimoprimera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, que se ejecuten en viviendas protegidas o edificios de viviendas protegidas, tendrán la condición de viviendas protegidas mientras esté vigente el régimen de protección al cual esté sometido el edificio. Una vez finalizado el régimen de protección determinado en la calificación definitiva, la vivienda pasará a tener la condición de vivienda de precio limitado y se tendrá que inscribir en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

Disposición final octava. *Modificación de la disposición adicional segunda del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.*

La disposición adicional segunda del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, queda modificada de la siguiente manera:

> **«Disposición adicional segunda.** *Establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo al alquiler, con fijación de precios máximos y para la construcción y gestión de alojamientos dotacionales.*
>
> 1. Las administraciones públicas y los entes públicos podrán promover viviendas de titularidad pública mediante la constitución a favor de personas físicas o jurídicas privadas de derechos de superficie sobre patrimonio de su titularidad para la construcción y gestión de viviendas sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo al alquiler a precio asequible o alojamientos dotacionales.
>
> 2. El derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas sometidas a algún régimen de protección solo se

podrá conceder mediante un concurso público, debiendo establecerse necesariamente en las bases los aspectos siguientes:

a) La determinación exacta de los bienes sobre los cuales se constituye el derecho de superficie.

b) La duración máxima de la concesión, incluidas las prórrogas, que no podrá superar el límite de 75 años.

c) El canon anual que se debe satisfacer, en su caso.

d) El número mínimo de viviendas por construir y sus características básicas.

e) Las condiciones de acceso a las viviendas sometidas a algún régimen de protección y los criterios de selección de los demandantes, de conformidad con el artículo 70.7 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

f) El precio máximo mensual de alquiler asequible por metro cuadrado útil, que no puede ser superior al módulo de alquiler de vivienda del régimen de protección aplicable.

g) El plazo máximo de ejecución de estas obras, que en caso de incumplimiento puede suponer la reversión de la concesión, y el resto de condiciones resolutorias que se prevean.

h) Los mecanismos de colaboración y fiscalización que tiene que ejercer la administración pública concedente.

i) La forma en que se tiene que ejecutar la reversión a favor de la administración pública concedente una vez que se ha agotado el plazo de concesión o que se ha resuelto esta.

3. La administración o el ente público titular del suelo podrá construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales públicos o podrá otorgar un derecho de superficie o una concesión administrativa a terceros para que los construyan y gestionen. El derecho de superficie a favor de particulares solo se podrá conceder mediante concurso público, cuyas bases establecerán los mismos aspectos señalados en el apartado 2, a excepción de los previstos en las letras d) y f), debiendo indicar además el número mínimo de alojamientos que se construirán, sus características y la renta o canon máximo que deberán abonar los usuarios.»

Disposición final novena. *Medidas de agilización y simplificación en promociones de viviendas de titularidad pública declaradas como inversión de interés autonómico de las Illes Balears.*

Una promoción de viviendas de titularidad pública se considera como una inversión de interés autonómico cuando así lo declare expresamente el Consejo de Gobierno de las Illes Balears, en cumplimiento del artículo 5 de la Ley 4/2020, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, y en las condiciones que el Consejo de Gobierno determine para ejecutarla.

A los efectos de esta disposición se consideran viviendas de titularidad pública aquellas que se desarrollen sobre suelo de titularidad pública y se destinen a alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o venta y dirigidas a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.

Atendiendo al régimen especial de los municipios de Palma y Eivissa establecido por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, en el marco de la legislación básica estatal, del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, y de la legislación sobre régimen local de las Illes Balears, así como la Ley 16/2019, de 8 de abril, del estatuto especial de capitalidad de la ciudad de Eivissa, los ayuntamientos respectivos, mediante un acuerdo de la Junta de Gobierno local, podrán solicitar directamente al Gobierno de las Illes Balears, a través de la consejería competente en materia de vivienda, que una promoción de vivienda de titularidad pública sea declarada como inversión de interés autonómico.

La declaración de una promoción de viviendas de titularidad pública como inversión de interés autonómico, además de las determinaciones aplicables de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, comporta lo siguiente:

1. Redacción y aprobación de proyectos de obras para ejecutar en terrenos propiedad de otra administración.

Para actuaciones que se lleven a cabo para la ejecución de promoción de viviendas de titularidad pública de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears situadas en terrenos que sean propiedad de otra administración, la consejería o ente correspondiente podrá tramitar la redacción y aprobar el proyecto de obras, una vez que haya recibido la comunicación de la voluntad de aquella administración para proceder a la puesta a disposición de los terrenos a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma o de un ente de su sector público, sin perjuicio de la necesidad de instrumentar posteriormente la cesión de la titularidad de los terrenos o el otorgamiento del título habilitante para ejecutar las obras de la promoción de viviendas de titularidad pública.

Para la ejecución de las obras de la actuación, la Comunidad Autónoma de las Illes Balears o el ente instrumental que ejecute el proyecto deberá disponer de la cesión formal de los terrenos donde se ubicará la promoción de viviendas de titularidad pública o del correspondiente título habilitante.

2. Condiciones de los terrenos y calificación del suelo.

La promoción de viviendas de titularidad pública se podrá situar en suelo urbano, urbanizable y rústico común de titularidad pública. En este último caso deberá estar situada de manera continua en tramas urbanas existentes y con posibilidad de enlazarse e interconectarse con las redes viaria y de servicios existentes sin dificultades.

Los terrenos donde se acuerde la ubicación de la promoción de viviendas de titularidad pública se calificarán automáticamente como sistema general dotacional de vivienda pública.

3. Determinaciones urbanísticas.

Las determinaciones urbanísticas de la promoción corresponderán a las requeridas para el proyecto necesario para llevar a cabo la actuación y, por tanto, no deberán depender del desarrollo territorial o urbanístico previo ni de los instrumentos de planeamiento correspondientes, y deberán ser efectivas de forma inmediata.

Si la actuación se sitúa en terrenos clasificados como suelo urbanizable o rústico común, deberá contemplar las reservas correspondientes a espacios libres públicos y equipamientos, de acuerdo con los estándares mínimos que determina la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para los suelos urbanizables.

4. Condiciones del proyecto de construcción y de dotación de servicios o de urbanización de la promoción de viviendas.

El proyecto de edificación, firmado por el técnico o técnica competente, responderá a las necesidades funcionales y edificatorias de la promoción propuesta, y dará cumplimiento a las normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades, así como respetará las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del Código Técnico de la Edificación.

El proyecto, en su caso, se someterá a la evaluación ambiental de acuerdo con la legislación aplicable, si bien se aplicará el artículo 8 de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

El proyecto de edificación podrá complementarse con los proyectos de dotación de servicios o de urbanización necesarios para completar la conexión a las redes existentes.

5. Aprobación del proyecto de construcción y de dotación de servicios o de urbanización de la promoción de viviendas.

Corresponderá al Consejo de Gobierno la autorización del proyecto a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda, con el trámite previo de información pública de quince días naturales y el informe favorable del ayuntamiento donde se ubique la promoción, que deberá emitirse en el mismo plazo. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique una resolución en contra, el informe se entenderá favorable.

Asimismo, visto el régimen jurídico especial de los municipios de Palma y Eivissa establecido por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, en el marco de

la legislación básica estatal, del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears y de la legislación sobre régimen local de las Illes Balears, y por la Ley 16/2019, de 8 de abril, del estatuto especial de capitalidad de la ciudad de Eivissa, los ayuntamientos respectivos, mediante un acuerdo de la Junta de Gobierno, podrán autorizar directamente el proyecto una vez que el Consejo de Gobierno haya aprobado la correspondiente declaración de inversión de interés autonómico.

6. Ejecución de las obras de construcción y de dotación de servicios o de urbanización de la promoción de viviendas.

Las viviendas de titularidad pública deberán tramitar la correspondiente calificación, de acuerdo con la normativa autonómica en materia de vivienda.

Para la ejecución de las obras de las viviendas de titularidad pública que se acojan al procedimiento de esta disposición no será necesaria la obtención de ningún tipo de licencia o autorización insular o municipal.

7. Plazos de ejecución de la actuación.

La administración o el ente instrumental público promotor cuenta, desde la declaración de una promoción de viviendas como inversión de interés autonómico de las Illes Balears, con un plazo máximo de dos años para presentar el proyecto y de dos años más a continuación para iniciar la ejecución.

El incumplimiento de cualquiera de los dos plazos indicados en este apartado determinará la caducidad de la declaración. No obstante, en los casos en que se considere oportuno tramitar de nuevo la declaración de inversión de interés autonómico se podrán incorporar al procedimiento los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. A estos efectos, si el proyecto de construcción de la promoción de viviendas no ha sufrido ningún cambio, se incorporará en todo caso al nuevo procedimiento la autorización del proyecto prevista en el apartado 5 junto, en su caso, al informe emitido por el ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción. La administración o el ente público instrumental promotor contará, desde la nueva declaración de interés autonómico, con el plazo de ejecución de la actuación establecido en el primer párrafo de este apartado.

8. Finalización de las obras y utilización de las viviendas.

Una vez acreditada la finalización de las obras previstas y la adecuación de estas a los proyectos autorizados, corresponderá al órgano promotor de las obras presentar ante el ayuntamiento competente la solicitud de licencia de ocupación o de primera utilización de las viviendas, así como, en los casos que corresponda, la declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad junto con el proyecto de actividades ejecutado a los efectos previstos en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

Corresponderá al ayuntamiento donde se ubique la promoción de viviendas dictar los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

9. Adecuación urbanística.

Asimismo, el ayuntamiento deberá incorporar a su planeamiento, cuando se lleve a cabo su revisión o modificación, la regularización urbanística de la promoción de viviendas de titularidad pública ejecutadas, sin perjuicio de su efectividad inmediata.

Disposición final décima. *Modificación de la Ley 1/2022, de 8 de marzo, de educación de las Illes Balears.*

El apartado 7 del artículo 7 de la Ley 1/2022, de 8 de marzo, de educación de las Illes Balears, queda modificado de la siguiente manera:

> «7. Adicionalmente se podrán formalizar convenios de colaboración en los términos que dispone el apartado 1 del artículo 15 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de educación.»

Disposición final undécima. *Modificación de la Ley 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada.*

Los apartados 7 y 8 del artículo 9 de la Ley 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada, quedan modificados de la siguiente manera:

«7. Una vez emitido el informe favorable de cumplimiento de las condiciones de la autorización ambiental integrada, el órgano competente tiene que registrar de oficio la actividad y lo tiene que notificar a la persona interesada.

8. [Sin contenido].»

Disposición final duodécima. *Modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*

El apartado 8 de la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, queda modificado de la siguiente manera:

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

Disposición final decimotercera. *Modificaciones del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.*

1. Se añade una nueva disposición adicional, la disposición adicional cuarta, al Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional cuarta. *Autorización de obras de mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo afectados por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.*

1. El Consejo de Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la Consejería de Educación y Universidades, mediante la declaración de inversión de interés autonómico, podrá autorizar las obras o actuaciones en equipamientos públicos de uso educativo situados dentro de un conjunto histórico, mientras no se apruebe definitivamente la normativa urbanística de protección a que hace referencia el artículo 36 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, siempre que cuente con la autorización previa de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, además de dar cumplimiento a las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y demás previsiones del artículo 8.3 de este Decreto-ley.

2. Estas obras o actuaciones deberán procurar mantener la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, evitando los impactos visuales. Se permitirá la instalación de energías renovables compatibles con la preservación de los valores culturales del conjunto.

3. Se permitirán de forma excepcional las sustituciones de inmuebles, si esta sustitución contribuye a la conservación general del conjunto. En cualquier caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.»

2. Se añade una nueva disposición adicional, la disposición adicional quinta, al Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

> **«Disposición adicional quinta.** *Mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo existentes.*
>
> El Consejo de Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la Consejería de Educación y Universidades, podrá declarar como inversión de interés autonómico, en las condiciones que determine, de acuerdo con el artículo 8 de este Decreto-ley, las actuaciones de mejora y/o ampliación de equipamientos públicos de uso educativo existentes y en funcionamiento, afectados por una zona de reserva viaria de carreteras a que se refiere el artículo 30 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la comunidad autónoma de las Illes Balears, y excepcionarlos de la prohibición que establece el mencionado artículo, con la autorización previa del organismo titular de la carretera, que se podrá otorgar por razones de interés general, vistas las circunstancias concretas, la existencia de un proyecto de trazado viario o el planeamiento urbanístico.»

Disposición final decimocuarta. *Entrada en vigor.*

Este Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

Información relacionada

- El Decreto-ley 3/2025, de 14 de marzo, ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento de las Illes Balears, publicado por Resolución de 23 de abril de 2025. Ref. BOIB-i-2025-90093

§ 21

Decreto 38/1987, de 4 de junio, sobre la recepción de urbanizaciones por parte de los Ayuntamientos

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares
«BOIB» núm. 76, de 18 de junio de 1987
Última modificación: 30 de abril de 2015
Referencia: BOIB-i-1987-90020

Téngase en cuenta que esta norma no será aplicable a la isla de Mallorca según se establece en la disposición final 1.f) del Reglamento aprobado por Acuerdo de 16 de abril de 2015, en relación con la disposición final 2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo. Ref. BOE-A-2014-6438.

Resultan sobradamente conocidas las dificultades que encuentran los Ayuntamientos y los promotores de Urbanizaciones, para que por aquéllos se produzca la recepción de los bienes y servicios de cesión obligatoria que, de conformidad con las disposiciones legales, deben contener los Planes Parciales o Especiales.

Dichas dificultades devienen, primordialmente, de las siguientes circunstancias:

En primer lugar, por la escasa normativa jurídica reguladora de tal materia, puesto que son contados los preceptos legales y reglamentarios que abordan esta temática, hecho anómalo dada la trascendencia que el acto de recepción tiene, pues con la recepción se produce la culminación del proceso de ejecución del planeamiento. Y así, vemos que tan solo en dos artículos del Reglamento de Gestión Urbanística, concretamente en el 179 y 180 (encuadrados dentro del Capítulo destinado al sistema de compensación), se dan una pautas a seguir para la cesión de los citados bienes y servicios, si bien sin arbitrar un procedimiento claro y eficaz para que tal cesión se produzca.

En segundo lugar, el olvido por parte de la legislación urbanística de la problemática creada por aquellas urbanizaciones nacidas al socaire del estricto cumplimiento del sistema de actuación implantado para su ejecución en el planeamiento del que dimanan.

En tercer lugar, el olvido del hecho real de la posible desaparición del mundo jurídico de la figura del promotor de la urbanización, ante la cual los Ayuntamientos quedan prácticamente indefensos para acometer los trámites de recepción, máxime cuando en numerosas ocasiones las obras de urbanización no han sido totalmente ultimadas.

En cuarto lugar, la falta de protección legal que representa para los promotores urbanísticos la deficiente regulación de esta materia, habida cuenta de que en muchas ocasiones nos les resulta posible exigir de los Ayuntamientos el acto formal de recepción de la urbanización por ellos ejecutada.

Y, por último, el confusionismo existente en orden a la implantación de las Entidades Colaboradoras de Conservación, bien por la resistencia de los urbanizadores a constituirlas,

bien por la imposición de algunos Ayuntamientos a que tal constitución se haga por tiempo ilimitado.

Por todo ello, el presente Decreto viene a dar cumplida respuesta a las necesidades expuestas, y así se contemplan en el mismo todos los supuestos que, en orden a ejecución pueden plantearse, regulándose un procedimiento general para aquellas urbanizaciones ejecutadas siguiendo el sistema legalmente aplicable, así como un procedimiento especial para aquellos casos de negativa del promotor a las cesiones obligatorias o en aquellos otros que hubiera desaparecido éste y se hallare en ignorado paradero.

También se aborda el tema de las Entidades Colaboradoras de Conservación, poniendo un límite máximo a su existencia, por entender que la conservación del suelo urbano no puede recaer indefinidamente en las personas o entidades ajenas a la esfera municipal, cifrándose el tope máximo a cargo de la Entidad de Conservación hasta el momento de la consolidación de la edificación en un 50 por ciento de la superficie del Polígono o Unidad de Actuación, habida cuenta que este mismo porcentaje es el que exige la Ley del Suelo, en su art. 81, para delimitar el suelo urbano con un proyecto de delimitación, no proponiendo el Decreto los dos tercios del art. 78 del mismo Texto Legal, al considerar que –en el caso que nos ocupa– la Entidad de Conservación (que en la mayoría de ocasiones dimanará de la Junta de Compensación), ha asumido un alto coste económico, tanto de ejecución de la obra urbanizadora como de conservación hasta que se llegue a aquella consolidación del 50 por ciento, estimándose por otra parte que para el Ayuntamiento, cuando tal consolidación se produzca, no resultará onerosa la subrogación en las obligaciones económicas, puesto que las exacciones habidas de licencias, impuestos y demás percepciones pueden dar lugar a ejercitar sus funciones sin menoscabo de sus presupuestos.

Por todo lo antes indicado, a propuesta del Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consell de Govern en su reunión del día 4 de junio de 1987,

DECRETO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.

Se entiende por recepción de la urbanización, el acto formal de aceptación por parte del Ayuntamiento de las obras, bienes, servicios de cesión obligatoria y gratuita determinados en el Plan Parcial o Plan Especial y ejecutados conforme a las prescripciones de un Proyecto de Urbanización.

Artículo 2.

Están obligados a la cesión:

1. En el Sistema de Compensación, la Junta de Compensación o el propietario o comunidad de propietarios de terrenos pro indiviso.
2. En el Sistema de Expropiación, la Administración actuante cuando no sea la propia municipal.
3. En las urbanizaciones ejecutadas con incumplimiento de las obligaciones del sistema de actuación previsto, el promotor de las obras de urbanización.

Artículo 3.

1. Son objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios previstos en el Plan Parcial o Especial, en su caso, y en el proyecto de Urbanización.

2. Sin perjuicio de la vinculación del suelo a su destino urbanístico desde la aprobación de los Planes, la afectación de los inmuebles al uso o servicio público se producirá, en todo caso, en el momento en que se formalice su cesión a favor del Ayuntamiento, debiendo éste incluir los bienes cedidos en el Inventario Municipal de bienes conforme a lo prevenido en la legislación de Régimen Local.

3. El acta de recepción municipal, por si sola o junto a los demás documentos exigibles legalmente, se remitirán al Registro de la Propiedad a los efectos prevenidos en la legislación hipotecaria.

Artículo 4.

1. Sin perjuicio de la recepción municipal de los bienes y servicios señalados en el artículo anterior, podrán, constituirse Entidades Colaboradoras de Conservación, cuya constitución será obligatoria cuando así se haya previsto en el oportuno Plan de Ordenación.

2. Las Entidades Colaboradoras de Conservación, hasta tanto no sean disueltas, tendrán a su cargo el mantenimiento, reparación y rehabilitación de los bienes y servicios de cesión obligatoria, corriendo a sus expensas el costo originado por esas funciones.

3. Dichas Entidades tendrán una duración determinada disolviéndose, en todo caso, cuando se haya consolidado la edificación del Polígono, o Unidad de Actuación en la forma prevista en el artículo 9 del presente Decreto.

TÍTULO II

TRAMITACIÓN

Articulo 5.

1. En el plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del promotor o entidad promotora, se notificará de modo fehaciente al Ayuntamiento interesado que ha sido ultimada la ejecución de aquella y se interesará la iniciación del expediente de recepción municipal.

Asimismo, podrá solicitarse la recepción municipal de una parte del Polígono o Unidad de Actuación aún cuando no se hayan completado las obras de urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto a la misma la recepción definitiva por parte del promotor o entidad promotora.

2. A la notificación, se acompañarán necesariamente los siguientes documentos:

a) Copias autenticadas de las Actas de recepción provisional y definitiva.

b) Certificación expedida por la Empresa Constructora, acreditativa que las obras se han ejecutado cumpliendo fielmente el proyecto de urbanización aprobado y que son aptas para ser ofrecidas al uso o servicio público.

c) Relación de los bienes y servicios de cesión obligatoria previstos en el Plan Parcial, Plan Especial, en su caso, y Proyecto de Urbanización.

d) Descripción de los bienes y servicios objeto de cesión, con especificación de su superficie, situación características y titularidad dominical.

e) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la libertad de cargas y gravámenes de los terrenos objeto de cesión.

Artículo 6.

1. Recibida la documentación relacionada en el artículo anterior y en el plazo no superior a los tres meses, el Ayuntamiento comprobará a través de los medios de prueba que estime convenientes y, en todo caso, mediante informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, que los bienes y servicios ofrecidos han sido ejecutados conforme al Proyecto aprobado y que son aptos para sus fines.

2. En el supuesto de que las comprobaciones realizadas resultara la existencia de deficiencias, se concederá al promotor o entidad promotora un plazo máximo de tres meses

para su subsanación, con apercibimiento de que, si así no se hiciera, se procederá a subsanarlas a su costa.

Artículo 7.

1. El Ayuntamiento, en plazo no superior a un mes desde la ultimación de la tramitación prevista en el artículo anterior, designará de entre sus miembros un representante para que suscriba, juntamente con la persona o entidad cesionaria, la oportuna Acta de recepción.
2. El Acta suscrita por el representante municipal, deberá ser ratificada por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en el plazo no superior aun mes desde su firma.
3. El acuerdo municipal de recepción se trasladará a Sr. Registrador de la Propiedad a los efectos señalados en el art. 3.3 del presente Decreto

Artículo 8.

A partir de la ratificación del Acta por el Ayuntamiento Pleno correrán a cargo de éste los gastos de conservación de la urbanización recibida, salvo en los supuestos de existencia de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, en cuyo caso los gastos de conservación correrán a cargo de la misma hasta su extinción.

Artículo 9.

1. Las Entidades Colaboradoras de Conservación quedarán extinguidas, en todo caso, cuando se haya consolidado la edificación en un cincuenta por ciento de la superficie apta para edificar, de acuerdo con las previsiones del propio Plan, excluyéndose de ese cálculo los equipamientos de titularidad pública.
2. A los efectos antes indicados, las Entidades Colaboradoras de Conservación presentarán al Ayuntamiento un Estudio Técnico en el que se determinen los metros cuadrados edificables y los metros cuadrados construidos en el ámbito del polígono o Unidad de Actuación a que esté afectada dicha Entidad.
3. En el plazo máximo de un mes contado desde la recepción del Estudio Técnico antes indicado, y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento acordará la extinción de la Entidad Colaboradora de Conservación.

Artículo 10.

1. Cuando el promotor o entidad promotora no instaran de la Administración municipal la iniciación del expediente de recepción, corresponderá a ésta iniciarla de oficio o a instancia de los propietarios afectados, previa citación de los promotores responsables, bajo apercibimiento de que los gastos que origine la recepción serán totalmente sufragados a sus expensas.
2. La negativa del promotor o entidad promotora a colaborar con la Administración Municipal, será considerada urbanísticamente como falta muy grave, sancionable en los mismos términos previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 11.

Cuando el promotor o entidad promotora se hallaren en ignorado paradero, la recepción de la urbanización se sujetará a los siguientes trámites:

1. Dictamen emitido por los Servicios Técnicos municipales y otros medios de prueba que el Ayuntamiento estimase oportuno, acerca del estado en que se hallan las obras de urbanización, cumplimiento de los requisitos exigidos en el Plan Parcial o Especial, en su caso, y en el Proyecto de Urbanización, así como sobre su idoneidad para en fin a que están afectados.
2. Citación del promotor o entidad promotora de la urbanización, por medio de anuncios en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento interesado, en el último domicilio conocido y en el «Butlletí Oficial de la Comunitat Autónoma de les Illes Balears», con advertencia de la iniciación del expediente de recepción de las obras de Urbanización.
3. En el supuesto de que el promotor compareciere a la citación, se estará a los mismos trámites establecidos en los arts. 6, 7 y 8 y, en su caso, en el art. 11 del presente Decreto.

4. De no comparecer a la citación municipal, se seguirá los siguientes trámites:

a) Iniciación de oficio de la recepción mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en el que expresamente se hará constar:

— Denominación de la urbanización, situación geográfica de la misma y expresión de sus linderos.
— Nombre, apellidos y último domicilio conocido del promotor o de la entidad promotora.
— Advertencia de que las obras de urbanización que no estuvieren ultimadas, que no se ajusten a las previsiones contenidas en los planes, o que no sean susceptibles de servir a su destino urbanístico, correrán a cargo de los propietarios adquirientes de terrenos en la urbanización mediante la exacción de las correspondientes cuotas de urbanización.
— Relación de bienes y servicios de cesión obligatoria que deben ser objeto de recepción por el Ayuntamiento.

b) Publicación del acuerdo municipal de iniciación de la recepción en el Tablón de Edictos del propio Ayuntamiento y en el «Butlletí Oficial de la Comunitat Autónoma de les Illes Balears», concediendo el plazo de un mes para que los interesados puedan alegar lo que estuvieren por conveniente en defensa de su legítimos intereses.
La apertura del trámite de alegaciones se insertará en uno de los periódicos de mayor difusión dentro del ámbito de esta Comunidad Autónoma.
c) Recepción de la urbanización mediante acuerdo plenario que deberá ser adoptado en plazo no superior a los tres meses, contados desde la finalización del periodo de información pública.
d) Caso de ser procedente, terminación de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento previsto para el sistema de cooperación en los artículos 186 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Disposición transitoria única.

Las obras de urbanización que estuvieran en curso de recepción por parte del Ayuntamiento antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se tramitarán de acuerdo con la normativa vigente hasta este momento.

Disposición final primera.

Se faculta al Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, para dictar las órdenes que estime oportuno en desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda.

Quedan derogadas cuantas disposiciones reglamentarias se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final tercera.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Butlletí Oficial de la Comunitat Autónoma de les Illes Balears».

§ 22

Decreto 72/1994, de 26 de mayo, por el que se regula la formulación, tramitación y aprobación de los Planes o Normas de Ordenación del Litoral

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares
«BOIB» núm. 76, de 23 de junio de 1994
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOIB-i-1994-90020

I

El artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía para las Islas Baleares, aprobado por Ley Orgánica 2/1983, de 25 de febrero, atribuye a la Comunidad Autónoma, en armonía con el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, la competencia exclusiva sobre Ordenación del Territorio, incluido litoral, Urbanismo y Vivienda.

En cumplimiento de las previsiones constitucionales y estatutarias, el Real Decreto 356/1985, de 20 de febrero, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado, a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en materia de ordenación del Litoral y Vertidos al Mar, en su Anexo I.B) determina que dicha Comunidad Autónoma asume, entre otras competencias la de «Formular, tramitar y aprobar, previo informe que se indica en el epígrafe C), de este acuerdo, los Planes de Ordenación del litoral que incluyan las playas y/o la zona marítimo-terrestre».

II

Por Decreto 18/1987, de 19 de marzo, la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares reguló la formación, tramitación y aprobación de los Planes de Ordenación del litoral, creando una Comisión «ad hoc», como órgano colegiado, encargada de la aprobación de los Planes, con la composición y funciones que el propio Decreto establece.

Desde la publicación del Decreto 18/1987 se han producido dos fenómenos que hacen aconsejable su derogación: uno, simplemente de experiencia y, otro, de carácter legal y jurisprudencial.

En primer lugar, la experiencia acumulada durante la vigencia del Decreto 18/1987 ha demostrado la escasa operatividad de la Comisión, por lo que se estima conveniente suprimirla, atribuyendo a un órgano unipersonal la aprobación inicial provisional y definitiva de los Planes, sin perjuicio de los asesoramientos e informes que se estimen pertinentes para una mejor resolución.

En segundo término, la promulgación por el legislador estatal de la Ley 22/1988, de 28 de julio, sobre Costas (BOE núm. 181, de 28 de julio) ha incidido en la tramitación de los Planes de Ordenación del Litoral por la vía de establecer su artículo 117 una dualidad de informes por parte de la Administración del Estado, uno antes de la aprobación inicial y otro

antes de la definitiva, regulando el artículo 210 de su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (BOE núm. 207, de 12 de diciembre), el procedimiento de obtención de los informes.

Contra determinados preceptos de la Ley y el Reglamento, se interpusieron por distintas Comunidades Autónomas, entre ellas la de Baleares, Recursos de Inconstitucionalidad, que fueron resueltos por el Tribunal Constitucional en Sentencias de 4 de julio de 1991 y 17 de octubre de 1991, que refrendan, como era lógico, las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de Ordenación del Territorio y del Litoral, confirmando que esa competencia es de primer grado.

Así, el Tribunal Constitucional, al comentar el artículo 33 de la Ley de Costas expone: «... es evidente, sin embargo, que como la titularidad para la Ordenación del Territorio, incluido el litoral, es competencia propia de las Comunidades Autónomas costeras, habrán de ser éstas, las que respetando estos límites máximos y mínimos de ocupación, aprueben los correspondientes instrumentos de ordenación, o establezcan las condiciones en que han de ser aprobados, y fijen cuáles han de ser los criterios a los que han de acomodarse en sus dimensiones, en las distancias y en todo lo restante, las mencionadas edificaciones» ... «En lo que toca a la distribución de tales instalaciones, debe ser establecida por la Comunidad Autónoma».

En este mismo orden de cosas, se declara la inconstitucionalidad del artículo 34 de la Ley de Costas, que incluía como normas estatales entre otras, las de prioridades para atender las demandas de utilización, en especial sobre servicios de temporada en playas, las de localización de las infraestructuras en el dominio público, las de otorgamiento de concesiones y autorizaciones, las de realización de actuaciones de defensa, regeneración y régimen de utilización de las playas, las de seguridad en lugares de baños, etc., que son auténticas reglas de derecho, de aplicación directa en una materia (ordenación del Territorio y del Litoral) en la que todas las Comunidades Autónomas que resultarían vinculadas por estas normas, han asumido competencias. Dicho de otra manera «al proceder estas normas a ordenar directamente dicho territorio o litoral invaden las competencias autonómicas».

La delimitación constitucional de competencias en cuanto a la Ordenación del Litoral, es de tal naturaleza que ni siquiera las obras declaradas por el Estado de interés general y enumeradas en el artículo III de la Ley de Costas, se escapan del cumplimiento de las Normas de Ordenación del Litoral, atribuidas a las Comunidades Autónomas, si bien la ejecución de las mismas no podrá ser suspendida por otras Administraciones Públicas, sin perjuicio de la interposición de recursos que sean pertinentes (artículo 111.2 de la Ley de Costas).

III

El presente Decreto, que se dicta en sustitución del Decreto 18/1987, consta de 16 artículos, divididos en un Capítulo Preliminar y cuatro Capítulos, y una Disposición Adicional, una Derogatoria y dos Finales.

En el Capítulo Preliminar, bajo la rúbrica de Disposiciones Generales, se ocupa del objeto del Decreto, que no es otro que la regulación del procedimiento de aprobación de los Planes o Normas de Ordenación del Litoral y en su defecto, de los criterios y directrices de distribución y explotación de las instalaciones temporales, obras e instalaciones permanentes y programas de actuación de obras en el litoral balear (artículo 1), cuyo concepto y extensión es definido en el propio Decreto (artículo 2), a falta de una definición en la Ley o Reglamento de Costas.

Es evidente que el litoral no se reduce al simple hecho físico de ser la zona o espacio tridimensional de interacción dinámica entre la litosfera, hidrosfera y atmósfera, puesto que de su naturaleza, características y situación se derivan una serie de funciones sociales que la Carta Europea del Litoral resume indicando que: Es esencial para el equilibrio de los elementos naturales que condicionan la vida humana, ocupa un lugar estratégico en el desarrollo económico y en la reestructuración de las actividades económicas y sociales que crean empleo para la población residente, es indispensable para el recreo físico y psíquico de las poblaciones sometidas a la presión creciente de la vida urbana y ocupa un lugar esencial en las satisfacciones estéticas y culturales de la persona humana.

Para servir a estas funciones es obvio que el litoral no puede estar sometido a límites rígidos, estando rodeado de una cierta ambigüedad jurídica, sólo mitigada en cuanto a su parte terrestre.

En efecto, la parte terrestre del litoral tiene una amplitud mínima fijada en la misma Ley de Costas, pues como afirma la Sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de julio de 1991, el litoral incluye, por lo menos, la ribera del mar y sus zonas de protección y de influencia, aunque este límite no puede ser tampoco inamovible, ya que, como indica la doctrina jurídica más solvente «debe alcanzar hasta donde puedan darse fenómenos naturales o antrópicos capaces de producir consecuencias perceptibles y significativas en el dominio público marítimo-terrestre».

Respecto a la parte marítima, existe aún menos, un criterio único para su concreta definición, tanto en el ámbito doctrinal como en el legal.

Doctrinalmente, se ha sostenido por unos, que el límite de litoral, es la línea de cota cero o bajamar escorada mientras que el «Shore protection manual», llama zona del litoral (o «Coastal área») a la zona comprendida entre las líneas de rompientes y la línea donde se consideren sensibles, de una u otra forma, sus efectos sobre los bienes de dominio público marítimo-terrestre.

En el tratado de «Ingeniería de Costas» del laboratorio de puertos Ramón Iribarren, se puede ver que el litoral u «onshore» comprende hasta la línea de rompientes, reservando el «offshore», a aquella zona en que la superficie del fondo deja de estar agitada por la acción de la ola.

Desde el punto de vista legal la Ley 10/1977, de 4 de enero, declara solemnemente que «la soberanía del Estado Español se extiende fuera de su territorio y de sus aguas interiores, al mar territorial adyacente a sus costas...».

La peculiaridad estriba en que al medir la distancia en que define la «soberanía sobre el mar territorial» no toma como origen la bajamar escorada, sino las líneas base rectas que resultan de unir los puntos naturales salientes de las islas, con lo que se distingue las aguas interiores del mar territorial.

No es extraño, por tanto, que la Constitución, el Estatuto de Autonomía (artículo 10) y la propia Ley de Costas, conserven esta distinción, asumiendo la Comunidad Autónoma la pesca y las actividades recreativas en aguas interiores, el transporte marítimo interinsular y los puertos no comerciales, sin menoscabo de la ordenación del mar territorial; ni tampoco que la primera «Guía para la redacción de avances de Planes de Ordenación de Playas», editada por la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas del MOPU exigiera entre otras muchas y a pesar de estar desligada entonces de la marina mercante, normas para la seguridad de los bañistas, acotamiento de espacios para los deportes náuticos y determinadas condiciones a embarcaderos, señalizaciones, etcétera.

Esa identificación de las aguas cercanas a la costa con las aguas del litoral no es, por otra parte, ninguna novedad, pues así se observaba ya en el Decreto 2596/1974, de 9 de agosto, sobre Títulos Profesionales de la marina mercante y de pesca, donde se atribuye al Patrón de Primera Clase de Pesca Litoral, la pesca litoral dentro de ciertos paralelos y meridianos, lo que también ocurre con los Patrones de Segunda Clase de Pesca Litoral.

Todo ello nos lleva a la confirmación de la falta de límites rígidos para el litoral, ya sea por parte terrestre o parte marítima, teniendo que alcanzar, por uno o por otro costado, hasta donde puedan darse fenómenos que afecten sensiblemente al dominio público marítimo-terrestre, todo ello sin menoscabo de la titularidad del mar, que corresponde a la Administración del Estado, ni de la Ordenación de mar territorial, atribuida también a la misma.

IV

Definido el alcance del «litoral», el Decreto (Capítulo I, artículos 3 a 7) aclara que la ordenación del mismo, puede llevarse a cabo mediante Planes o Normas de Ordenación, sin perjuicio de los instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística, aclarando la función, ámbito y contenido del planeamiento litoral.

En defecto de ordenación, se atribuye a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, de conformidad con el artículo 67 del Reglamento de Costas, la competencia para la fijación de los criterios y directrices de distribución y explotación de las instalaciones temporales, de

las obras e instalaciones permanentes y de los programas de actuación de obras en el litoral balear.

En el Capítulo II (artículos 8 a 12) se regula el procedimiento de aprobación de los Planes o Normas de Ordenación del Litoral, en sus respectivas fases de iniciación, aprobación inicial, información pública, informes de entidades, especialmente de la Administración del Estado, aprobación provisional y definitiva, regulando detenidamente el período de consultas y la eficacia del informe estatal en concordancia con las sentencias del Tribunal Constitucional. En todo caso, la tramitación es extremadamente respetuosa con las atribuciones de todas las administraciones y organismos que puedan ser afectados por la ordenación, siguiendo en esencia los trámites previstos en el artículo 117 de la Ley de Costas, atribuyendo la decisión final a la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, como titular de la competencia prevalente (STC 77/1984).

De los criterios de distribución y explotación de las instalaciones temporales, obras e instalaciones permanentes y programa de actuación de obras se ocupa el Capítulo III (artículo 13), aclarando, su carácter supletorio a falta de Plan o Norma de Ordenación, y atribuyendo al Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio la fijación de esos criterios, previo informe de la Administración del Estado y Ayuntamientos afectados.

Por último, el Capítulo IV (artículos 14 a 16) se refiere a la obligatoriedad de los Planes, Normas o Criterios, al otorgamiento de autorizaciones y concesiones, de acuerdo con esos Planes, Normas o Criterios y, a falta de los mismos, se establece un mecanismo de autorización de obras permanentes, basado en el consenso o acuerdo entre todas las Administraciones Públicas intervinientes y especificando, de acuerdo con el artículo 204 del Reglamento de Costas, que la ejecución de obras de interés general no podrá ser suspendida por otras Administraciones Públicas, sin perjuicio de la interposición de los recursos que procedan.

Es de destacar que el artículo 16, en concordancia con los artículos 35.2 de la Ley de Costas y 77 de su Reglamento, sólo permite la denegación de las autorizaciones o concesiones cursadas de acuerdo con el planeamiento, por razones de interés público debidamente motivados, «siempre que los intereses públicos hechos valer por el Estado correspondan al ámbito de sus competencias sectoriales, o se cifren en la integridad física o jurídica del dominio que el Estado es titular, por conllevar una degradación del bien costero o un atentado a su condición demanial. Por el contrario, la denegación por razones de oportunidad distintas de las que acaban de indicarse más arriba conlleva una vulneración de las competencias sobre Urbanismo y Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma litoral, puesto que es a ella a quien corresponde apreciar la oportunidad de las distintas distribuciones de usos sobre su territorio, y sin que las facultades estatales de reservación del dominio público requieran esta facultad de denegación libérrima y discrecional, añadida a la facultad de denegar por motivos de interés público» (STC de 4 de julio de 1991).

En su virtud, a propuesta del Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, oído el Consejo Consultivo de las Islas Baleares, y previa deliberación del Consell de Govern, en sesión del día 26 de mayo de 1994,

DECRETO

CAPÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto, en ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía para las Islas Baleares, regular la formulación, tramitación y aprobación de los Planes o Normas de Ordenación del Litoral y, en su defecto, la elaboración de los criterios y directrices de distribución y explotación a que se refiere el artículo 13 de este Decreto, con la finalidad de garantizar el mejor uso de los recursos y la integridad del dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 2. *Concepto y extensión.*

1. A los efectos del presente Decreto, se entiende por Litoral todas aquellas zonas en que normalmente puedan darse fenómenos capaces de producir consecuencias perceptibles y significativas en la ribera del mar y demás áreas del dominio público marítimo-terrestre próximo a la línea de costa.

En cualquier caso, el litoral contendrá la zona costera en la que se desarrollan actividades lúdicas o recreativas con los límites establecidos en la Ley y el Reglamento de Costas.

2. Con carácter general, el límite interior del litoral será el de la zona de influencia prevista en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el exterior la línea base de las aguas interiores o los límites marítimos para las zonas de baño, fijados en el artículo 69 del vigente Reglamento para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

No obstante, los Planes o Normas podrán redactarse para usos y fines específicos, que comprendan únicamente la zona o zonas que se estimen necesarias.

3. Queda fuera del ámbito de este Decreto la zona de Servicio de los puertos de interés general en donde su ordenación deberá ajustarse a la legislación portuaria existente y desarrollarse por los órganos de las Administraciones competentes.

CAPÍTULO I

Del planeamiento litoral

Artículo 3. *Clases de planes y principios generales.*

1. Sin perjuicio de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, el litoral podrá ordenarse a través de la redacción de un Plan de ordenación y/o de una Norma subsidiaria o complementaria, cuyo ámbito será la totalidad del litoral balear o tramos determinados del mismo.

2. En defecto de Plan o de Norma, podrán fijarse unos criterios y directrices de distribución y explotación de las instalaciones para los servicios de temporada, obras o instalaciones permanentes en el litoral balear. Asimismo, podrán elaborarse, en este caso, los programas de actuación de obras.

3. Los principios generales de la ordenación del litoral, de acuerdo con lo recogido en la vigente normativa de Costas, serán garantizar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, sin más excepciones que las derivadas del interés público debidamente justificado, así como su recuperación, protección, preservación, utilización racional, integridad y adecuado servicio a los usuarios, ajustado a la demanda existente.

La ordenación de las zonas de servidumbre que establece la Ley de Costas se formulará, análogamente, en función de los criterios y fines establecidos en este Decreto.

Artículo 4. *Áreas de ordenación.*

1. Los Planes o Normas de Ordenación del Litoral podrán contemplar dos zonas diferenciadas: el área de dominio público y el área de dominio privado.

2. El área del dominio público podrá ser ordenada en todos sus aspectos, y únicamente podrá ocuparse por construcciones, instalaciones o actividades que no puedan tener otra ubicación, que presten servicios necesarios al usuario y que estén debidamente justificadas por motivo de interés público.

Cuando un edificio, construcción u ocupación sea necesario para el uso del dominio público, pero no sea conveniente su ubicación en el mismo, podrá ubicarse en el área de dominio privado.

3. En el área de dominio privado, y a efectos de la ordenación del litoral, el Plan o las Normas no podrán ubicar otro tipo de edificios, instalaciones u ocupaciones que las expuestas en el párrafo anterior, pudiendo, no obstante, establecer limitaciones a la propiedad con carácter de Normas Adicionales de Protección del Medio Ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley de Costas.

En todo caso, sólo se permitirán los usos previstos en la vigente normativa de Costas, con los requisitos y condiciones establecidos en la Ley y en su Reglamento.

Artículo 5. *De los Planes de Ordenación del Litoral.*

1. El Plan de Ordenación del Litoral contendrá, entre otros, información y estudios del estado actual del Litoral, referentes a:

a) Aspectos y características físicas, geográficas, geológicas y arqueológicas.
b) Datos meteorológicos dominantes.
c) Afluencia, capacidad y servicios existentes en las playas.
d) Accesos al mar y aparcamientos.
e) Instalaciones náuticas existentes.
f) Concesiones actuales en la costa y deslindes aprobados, con sus correspondientes Ordenes Ministeriales.
g) Planes y proyectos aprobados que afecten a la zona a ordenar.
h) Instalaciones de temporada habituales.
i) Construcciones existentes.
j) Cualquier otro aspecto que califique particularmente alguna zona del tramo a ordenar.
El Plan de Ordenación del Litoral también contendrá estudios y evaluaciones de las futuras demandas de usos, ocupaciones y servicios, referidas al año límite previsto en el Plan.

2. El Plan constará de los siguientes documentos:

a) Memoria. Que deberá contener:

– Una descripción del estado actual de la zona, atendiendo a los estudios realizados descritos anteriormente.
– Un estudio de evaluación del Impacto Ambiental, redactado de acuerdo con la normativa vigente.
– Una justificación de la ordenación que se propone.
– Una descripción de la ordenación propuesta, con expresión de accesos, aparcamientos, instalaciones náuticas, zonas verdes, solariums, servicios urbanísticos, equipamientos de playa, salvamento y socorrismo, etcétera.
– Estudio de dinámica del litoral, en su caso.
– Zonificación del litoral en relación con las obras permanentes e instalaciones temporales.
– Plan de realización y estudio financiero de las mismas.

b) Planos de Información. La información recogida para los estudios especificados, deberá reflejarse en los Planos de Información, que, como mínimo deberán incluir:

– Plano de situación de la zona a ordenar (escala 1:25.000 o mayor).
– Plano de accesos (escala 1:5.000 o mayor).
– Planos de información urbanística (escala 1:5.000).
– Planos del estado actual de la zona a ordenar, con expresión de las concesiones otorgadas existentes o en tramitación, así como las líneas de los deslindes aprobados y sus zonas de servidumbre (escala 1:1.000).

c) Planos de Ordenación. La ordenación propuesta, quedará definida en los Planos de Ordenación, que, como mínimo, serán los siguientes:

– Planta general de Ordenación (escala 1:1.000) desarrollada en hojas parciales a escala 1:500.
– Planta general de Zonificación (escala 1:1.000) desarrollada en hojas parciales a escala 1:500.
– Planos de definición de las instalaciones especiales (náuticas, balnearios, etcétera).
– Plantas de servicios (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, viales, etcétera) a escala 1:500.
– Secciones, detalles, etcétera.

d) Ordenanzas del litoral. Que deberán redactarse de acuerdo con la normativa vigente: estatal, autonómica y municipal, incluyendo prescripciones relativas a ubicación y características de elementos desmontables (hamacas, velomares, sombrillas, etcétera) y fijos.

Artículo 6. *Normas de Ordenación del litoral.*

1. Las Normas de Ordenación del litoral tendrán carácter subsidiario, a falta del Plan, y/o complementario para regular usos no previstos o insuficientemente desarrollados en aquél.
2. En todo caso contendrán las siguientes determinaciones: Fines y objetivos de su promulgación; justificación de las mismas; ámbito de aplicación y ordenanzas del litoral.
3. Tales normas, que podrán ser de carácter general o particular, contendrán los documentos necesarios para definir de manera clara y concisa sus determinaciones. Como regla general, contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
b) Planos de información que indiquen las zonas que conforman su ámbito de aplicación, a escala adecuada.
c) Planos de ordenación de las zonas que lo requieran, a escala adecuada.
d) Ordenanzas del litoral.

Artículo 7. *De las Ordenanzas.*

1. Las Ordenanzas del Plan o de las Normas podrán contener las directrices sobre las actuaciones complementarias de defensa y conservación del dominio público, determinaciones a tener en cuenta para la utilización y ocupación del demanio que ordena, prioridades para atender las demandas de utilización, en especial sobre servicios de temporada en playas y vertidos al mar, localización de las infraestructuras e instalaciones incluyendo la evacuación de las aguas residuales, otorgamiento de concesiones y autorizaciones, régimen de utilización de las playas y demás condiciones generales sobre el uso de aquélla y sus instalaciones.
2. Asimismo, podrán contener, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley de Costas, los criterios y términos con que los Ayuntamientos deban informar los deslindes, las solicitudes de reserva, adscripciones, autorizaciones y concesiones para la ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre; explotar, en su caso, los servicios de temporada que puedan establecerse en las playas, mantener las playas y lugares públicos de baño en las debidas condiciones de limpieza, higiene, salubridad y vigilancia del cumplimiento de las normas e instrucciones dictadas por la Administración del Estado sobre salvamento y seguridad de las vidas humanas.

CAPÍTULO II

Del procedimiento

Artículo 8. *Iniciación.*

1. La iniciativa para la Ordenación de un tramo del litoral Balear corresponderá tanto a la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares como a Ayuntamientos, Consells Insulares, particulares o Entidades públicas o privadas distintas de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.
2. En el caso de que la iniciativa corresponda a particulares o a entidades públicas o privadas distintas de la Comunidad Autónoma, solicitarán de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio la redacción del Plan, o Normas de Ordenación del Litoral, presentando, como mínimo, la siguiente documentación:

a) Justificación del Plan, o de las Normas, de Ordenación.
b) Plano del tramo o tramos a ordenar, que reflejen la situación actual, con deslindes aprobados, así como el probable o definitivo, en su caso, solicitado previamente a la Demarcación de Costas de acuerdo con la disposición transitoria 19.3 del Reglamento de la Ley de Costas.
c) Avance del Plan o de las Normas.

Examinada la documentación anterior, el Gobierno de la Comunidad Autónoma decidirá sobre la urgencia y conveniencia de la ordenación requerida, pudiendo, en su caso, solicitar la información o documentación complementaria que considere oportuna.

3. Cuando la iniciativa corresponda al Gobierno de la Comunidad Autónoma, la documentación mínima para su ejercicio estará formada por la reseñada en los epígrafes b) y c) del anterior número 2.

Artículo 9. *Aprobación inicial.*

1. A la Dirección General de Urbanismo, Costas y Vivienda de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio incumbirá la aprobación inicial de los Planes y Normas de Ordenación del Litoral, bien hayan sido redactados por la propia Dirección, bien provengan de personas naturales o jurídicas de la Comunidad Autónoma que hayan sido presentados de conformidad con el artículo 8.

2. El Director General de Urbanismo, Costas y Vivienda, antes de aprobar inicialmente los Planes o las Normas, lo remitirá a la Dirección General de Costas del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, por conducto del Servicio Periférico de Costas, con el fin de que dicho Centro Directivo de la Administración General del Estado emita en el plazo de un mes sugerencias y observaciones que estime convenientes, sobre materias de competencia de dicha Administración General, siendo de aplicación, en lo que corresponda, los artículos 205 y 210 del Reglamento dictado para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

Transcurrido el plazo de un mes, sin haberse recibido dicho informe, se proseguirá la tramitación del expediente.

Artículo 10. *Información pública, informes de entidades y aprobación provisional.*

1. Aprobado inicialmente el Plan o las Normas se someterán a información pública, por el plazo de un mes, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares», en un periódico local y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento/s afectados.

2. Simultáneamente se remitirá al respectivo Consell Insular, al Ayuntamiento/s afectados y a los órganos u organismos que se estime conveniente, para que, en el plazo de un mes, emitan su informe, en relación con sus propias competencias, transcurrido el cual, sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del procedimiento.

3. A la vista de los informes recibidos y del resultado de la información pública, la Dirección General de Urbanismo, Costas y Vivienda aprobará provisionalmente, en su caso, los Planes y las Normas, con las modificaciones o sugerencias que crea convenientes.

Si las modificaciones se reputan esenciales, se someterá de nuevo el Proyecto a información pública.

Artículo 11. *Informe de la Administración del Estado y período de consultas.*

1. Aprobados provisionalmente los Planes o Normas, la Dirección General de Urbanismo, Costas y Vivienda dará traslado al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a través del Servicio Periférico de Costas, al objeto de que en el plazo de dos meses emita dicho Departamento informe en relación con sus competencias.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 205.3 del Reglamento de Costas, el informe estatal se limitará a los aspectos relacionados con la gestión y protección del dominio público marítimo-terrestre basados en el ejercicio de competencias propias, siendo únicamente vinculante para la Administración Autonómica en los aspectos detallados en el artículo 205.4 del propio Reglamento de Costas, y no siéndolo cuando objete el incumplimiento de otras disposiciones de la Ley de Costas, su Reglamento y otras normas dictadas para su desarrollo y aplicación, que, sin embargo, podrá exponer.

Si el informe emitido fuera desfavorable, en los aspectos indicados en este mismo apartado basados en el ejercicio de competencias estatales, y sólo en estos casos, se abrirá un período de consultas entre ambas Administraciones (estatal y autonómica) para tratar de alcanzar un acuerdo.

3. El período de consultas se iniciará mediante requerimiento de la Dirección General de Urbanismo, Costas y Vivienda a la Autoridad del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente que haya emitido el informe desfavorable. Dicho requerimiento se encaminará a que la citada Autoridad nombre dos Delegados investidos de facultades

suficientes para que, junto con otros dos designados en iguales circunstancias por la Dirección General requeriente, procedan al estudio de los puntos en discordia y traten de alcanzar un acuerdo en el plazo de un mes. De las sesiones que se celebren se extenderá un acta suscrita por los cuatro, en presencia del funcionario que se ha seleccionado al respecto por la mencionada Dirección General.

4. Cuando el informe desfavorable contenga o verse sobre aspectos que excedan de la competencia estatal a que se refiere el apartado 2 de este artículo, la búsqueda del acuerdo no será indispensable, aunque la Comunidad Autónoma podrá, si lo estima pertinente, tener en cuenta el informe, no obstante exceder de los límites indicados en el precepto citado.

5. A falta de acuerdo, en los supuestos en que sea indispensable, de conformidad con el apartado 2 de este artículo, la Comunidad Autónoma podrá aprobar el Plan o Norma, con exclusión de las partes en que el informe estatal fuera vinculante y no existiera acuerdo.

Artículo 12. *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva del Plan o de las Normas de Ordenación corresponderá al Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, que ordenará la publicación del acuerdo de aprobación y de las ordenanzas en el «BOCAIB».

2. Contra la resolución aprobando o denegando el Plan o las Normas podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en los términos previstos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

CAPÍTULO III

De los criterios de distribución y explotación de instalaciones de servicios de temporada, obras e instalaciones permanentes y programas de actuación de obras

Artículo 13. *Ámbito y Órgano competente.*

1. A falta de Plan o Norma de Ordenación del litoral corresponde a la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio fijar los criterios y directrices de distribución y explotación de las instalaciones de servicio de temporada y de las obras e instalaciones permanentes en el litoral de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, así como llevar a cabo, en ese caso, los programas de actuación de obras.

2. Los criterios de distribución serán fijados por el Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, previos informes del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente emitidos a través del Servicio Periférico de Costas y de los Ayuntamientos afectados. Dichos informes deberán emitirse en el plazo de un mes, computados desde la fecha en que fueron solicitados, transcurridos los plazos sin haberse evacuado, podrá proseguir el trámite del expediente.

3. Una vez fijados por Orden del Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, previo informe del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente los criterios y directrices de que trata el párrafo anterior, se publicarán en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares» para su eficacia jurídica y podrán ser recurridos en vía contencioso-administrativa los actos de fijación.

CAPÍTULO IV

Eficacia de los planes o criterios

Artículo 14. *Obligatoriedad.*

Los Planes o Normas de Ordenación del Litoral, así como los criterios de distribución a que se refiere el artículo 13, serán vinculantes para la Administración y los particulares.

Artículo 15. *Otorgamiento de autorizaciones y concesiones.*

1. Las autorizaciones y concesiones, así como las licencias y otros permisos, se otorgarán de acuerdo con los Planes y Normas de Ordenación del Litoral aprobados y, en su

defecto, con los criterios y directrices de distribución de instalaciones fijados por el Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, respetando las prescripciones obligatorias de la Ley de Costas y su Reglamento de aplicación.

2. No podrán autorizarse obras permanentes que no figuren en el Plan o Normas de Ordenación o no estén previstas en los criterios o programas de actuación de la Comunidad Autónoma aprobados de conformidad con el artículo 13.

A falta de Plan o Norma de Ordenación, o de criterios o programas de actuación a que se refiere el artículo 13, podrán autorizarse obras permanentes siempre que exista acuerdo expreso entre la Administración estatal, autonómica y local interesada, en los casos de fuerza mayor o de necesidad urgente, u otros que se consideren pertinentes por razones de interés público, formalizándose el acuerdo mediante Acta suscrita por las tres Administraciones, antes del inicio de la tramitación reglamentaria que proceda.

3. La ejecución de las obras calificadas de interés general, enumeradas en el artículo 204 del Reglamento de Costas, no podrán ser suspendidas por otras Administraciones Públicas, sin perjuicio de la interposición de los recursos que procedan.

Artículo 16. *Denegación por razones de interés público.*

1. Una solicitud de ocupación o utilización cursada de acuerdo con las previsiones establecidas por la Administración Autonómica competente para la Ordenación del litoral, sólo podrá denegarse por razones de interés público debidamente motivadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley de Costas.

2. La denegación deberá comunicarse, en caso de competencia de otra Administración u otro órgano, a la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio en el modo y forma previsto en el artículo 209.2 del Reglamento de la Ley de Costas, para el otorgamiento de títulos.

Disposición adicional.

En lo no previsto en el presente Decreto, y en cuanto no se oponga al mismo, será de aplicación supletoria lo previsto en la legislación urbanística en cuanto a los Planes de Ordenación Urbana.

Disposición derogatoria.

A la entrada en vigor de este Decreto quedará derogado el Decreto 18/1987, de 19 de marzo sobre formación, tramitación y aprobación de los Planes de Ordenación del litoral, así como cualesquiera otras disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en el mismo.

Disposición final primera.

Se faculta al Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares».

§ 23

Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares
«BOIB» núm. 14, de 30 de enero de 1996
Última modificación: 30 de abril de 2015
Referencia: BOIB-i-1996-90010

Téngase en cuenta que esta norma no será aplicable a la isla de Mallorca según se establece en la disposición final 1.h) del Reglamento aprobado por Acuerdo de 16 de abril de 2015, publicado en BOIB núm. 66, de 30 de abril de 2015, en relación con la disposición final 2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo. Ref. BOE-A-2014-6438.

La capacidad de población resultante de la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico es una magnitud cuya importancia viene determinada por la necesidad de evaluar convenientemente la adecuada implantación del resultado de dichas determinaciones sobre el territorio en que se concretan y por la necesidad de dimensionar correctamente todo el sistema de infraestructuras que el desarrollo urbanístico comporta.

La concreción de dicha magnitud viene exigida por la legislación urbanística en vigor y, en cumplimiento de dicha exigencia en el planeamiento urbanístico formulado en el territorio de la CAIB a partir de la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1975 ha sido, en la inmensa mayoría de los casos, evaluada en función de la aplicación a las diferentes zonas contempladas por el planeamiento de unos índices zonales de densidad.

Las propios trabajos de revisión de los planeamientos generales municipales que fueron formulados a partir de la entrada en vigor de dicho Texto Refundido y los informes realizados por parte de las Comisiones Provinciales e Insulares de Urbanismo sobre las figuras de planeamiento general y sectorial presentadas ante dichos organismos para su aprobación definitiva, han detectado en numerosas ocasiones una falta de coherencia entre los parámetros de población resultantes de la aplicación de los índices zonales de densidad y los que resultarían, en virtud de los estándares habitualmente empleados, de la aplicación concreta de los índices volumétricos determinados, para cada zona de ordenanza, por las Normas Urbanísticas contenidas en dichos instrumentos de planeamiento.

A fin de evitar dicha incoherencia al menos en los suelos de nuevo desarrollo, la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares comenzó a exigir, a partir de la segunda mitad de la década de los 80, la introducción en las normas urbanísticas de los planes parciales sometidos a su aprobación, de ordenanzas limitativas de la capacidad de población posible que, mediante la expresión de la superficie de parcela neta necesaria por cada unidad de vivienda o plaza turística a construir, garantizara un adecuado control, desde el acto de concesión de licencia de obras, de las magnitudes de población resultantes de la ejecución de dichos planes parciales.

Más recientemente, los trabajos previos de elaboración del Plan de la Oferta Turística han detectado, en los núcleos que han sido objeto de análisis y básicamente en relación con la capacidad de los suelos clasificados como urbanos, desviaciones considerables en cuanto a la capacidad de población estimada en virtud de sus respectivos índices zonales y la resultante de los aprovechamientos edificatorios señalados por la normativa urbanística de aplicación.

La caracterización de la capacidad zonal y global de población como determinante para la consecución de una adecuada ordenación del territorio, a la que se ha hecho referencia con anterioridad en esta exposición de motivos, hace necesaria la introducción, en los diferentes instrumentos de planeamiento, de mecanismos que garanticen el control efectivo de las capacidades de población resultantes de sus determinaciones de forma más efectiva que la asignación de índices zonales de densidad.

Se ha optado por ello por ampliar la necesidad de fijación de ordenanzas limitativas de densidad a todos los suelos que dichos instrumentos contemplen como actual o futuro soporte de desarrollos de tipo urbano, es decir para los suelos clasificados como suelo urbano y urbanizable o apto para urbanizar.

Dichas ordenanzas, que serán la base para el cálculo de las capacidades de población posible, tendrán la forma de índices de intensidad de uso y serán definidas por los instrumentos de planeamiento general en lo suelos urbanos directamente ordenados y en los suelos urbanos y urbanizables con planeamiento sectorial en ejecución, y por los planeamientos sectoriales en el resto de casos. La aplicación de los índices a cada proyecto que deba ser objeto de concesión de licencia municipal de obras, garantizará la no superación de las capacidades máximas de población que, con carácter global o zonal, hayan determinado dichos instrumentos.

La obligación de fijación de dichos índices a efectos de determinación de capacidades de población se determina con carácter general para los nuevos instrumentos de planeamiento general y sectorial así como para las revisiones de los mismos.

Ello no obstante, de forma transitoria hasta tanto no se formulen o revisen dichos instrumentos, se establece la obligación para la totalidad de Corporaciones Locales del territorio de la CAIB, de incorporar a los instrumentos urbanísticos por los que se rijan, una Norma Complementaria del planteamiento que defina los índices de intensidad de uso en aplicación de los cuales resulten las capacidades de población por aquéllos contempladas.

Se determinan asimismo la reglas de aplicación para el cálculo de capacidades de población de los instrumentos de planeamiento que no contengan esta determinación y se establece, por un lado, la posibilidad de exoneración de la fijación de los índices de intensidad de uso en aquellas zonas en que, por su grado de consolidación o por la tipología que para las mismas defina el planteamiento sea irrelevante o difícilmente compatible con la misma, y, por otro, la exoneración de tramitación de la Norma Complementaria para aquellos términos cuyo instrumento de planeamiento ya contenga ordenanzas de contenido asimilable a dichos índices.

Por último, la inminente formulación de figuras de planteamiento territorial en el marco de la Ley de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, cuyas determinaciones incidirán de manera importante en las magnitudes de población que habrán de considerar los instrumentos municipales de planeamiento, hace urgente la inmediata entrada en vigor de las respectivas Normas Complementarias a cuyos efectos se establece, un procedimiento abreviado de tramitación de las mismas.

En su virtud, a propuesta del Hble. Sr. Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 16 de enero de 1996,

DECRETO

Artículo 1.

1. Es objeto del presente Decreto prescribir y regular la incorporación de los índices de intensidad de los usos residencial y turístico a la normativa de los instrumentos de planeamiento municipal.

2. Los índices de intensidad del uso servirán de base para el cálculo de las capacidades de población resultantes de las determinaciones del planteamiento y, aplicados en cada proyecto que deba ser objeto de licencia municipal de obras, garantizará que en la ejecución efectiva de los planes no se superarán dichas capacidades de población.

Artículo 2.

1. El índice de intensidad del uso residencial determinará, para cada unidad de vivienda, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción.

2. El índice de intensidad del uso turístico determinará, para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción.

La superficie establecida se entenderá como mínima a efectos de cálculo de las capacidades de población posibles pudiendo por tanto ser ampliada, a efectos de autorizaciones de instalaciones turísticas, por la legislación específica que resulte vigente en el momento de dicha autorización.

3. En los terrenos en que sea posible la implantación de ambos usos se definirán ambos índices.

4. Los índices se expresarán en forma de fracción en la cual el numerador será siempre la unidad de vivienda o plaza turística, según se trate, y el denominador la superficie de parcela neta necesaria para la construcción de dicha unidad.

Artículo 3.

1. Los índices de intensidad serán definidos en los suelos clasificados como urbanos y no remitidos a ordenación posterior y en los suelos con planeamiento sectorial definitivamente aprobado por los nuevos instrumentos de planeamiento general, por las revisiones de los mismos o, en su caso, por los proyectos de delimitación de suelo urbano.

2. La memoria justificativa de dichos instrumentos incluirá el cálculo de la capacidad máxima de población que resulte de sus determinaciones de acuerdo con lo que a continuación se dispone:

a) En los suelos a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, la capacidad será el resultado de la aplicación de los índices de intensidad de uso en la forma que se dispone en el artículo 5.

b) En cada sector del suelo urbanizable previsto y en cada ámbito de suelo urbano que haya de ser objeto de planeamiento sectorial de desarrollo la capacidad máxima de población asignada se determinará de forma global.

Artículo 4.

Las figuras de planeamiento sectorial de desarrollo determinarán, para cada calificación o zona de ordenación que contemplen, los respectivos índices de intensidad de uso, debiendo justificar adecuadamente que el resultado de la aplicación de los mismos no supera las capacidades máximas asignadas por el planeamiento general.

Artículo 5.

1. El producto del índice de intensidad del uso residencial o turístico de cada calificación o zona de ordenación, por la superficie total de terrenos que tengan asignada dicha calificación o correspondan a dicha zona de ordenación, determinará la capacidad máxima de población posible en la misma.

A efectos de cómputo de superficie afectada por cada calificación tan sólo se tendrán en cuenta las superficies de parcela neta, edificada o no, cuyo uso pormenorizado incluya la posibilidad de un uso residencial o turístico.

A efectos de cómputo de población posible en los terrenos calificados para uso exclusivo residencial, se entenderá que a cada vivienda corresponde una población de 3 personas. Dicha capacidad se entenderá como mínima y será de aplicación salvo que los planes, en base a las características específicas de la tipología de que se trate, determinen una mayor capacidad.

2. La suma de poblaciones máximas posibles en cada calificación o zona de ordenación, determinará las capacidades máximas de población que se deriven de las determinaciones del planeamiento en los suelos a que hace referencia el artículo 3.1.

Artículo 6.

1. El índice de intensidad de uso residencial o turístico aplicado a la superficie de parcela de que se trate, determinará el número máximo de viviendas o plazas hoteleras que puedan construirse en la misma.

2. Dicho parámetro se incluirá en el acto de concesión de licencia municipal de obras como condición limitativa de la misma que deberá inscribirse en el registro de la propiedad, junto con la condición de indivisibilidad de la parcela en su caso.

Artículo 7.

1. Hasta tanto no se tramiten los nuevos instrumentos de planeamiento general, o se acometa la revisión de los instrumentos de ordenación vigentes, la totalidad de Corporaciones Municipales deberán tramitar una Norma Complementaria del Planeamiento Municipal que fije, para los suelos a que hace referencia el artículo 3.1 de este Decreto, los índices de intensidad de uso.

2. La Norma Complementaria será formulada por los respectivos Ayuntamientos en los plazos, términos y condiciones, y con sujeción a las reglas de tramitación que en este Decreto se establecen.

Artículo 8.

1. A efectos de cálculo de dichos índices, la Norma Complementaria determinará, caso de que el planeamiento no las fije, las capacidades máximas de población posibles en cada una de las calificaciones o zonas de ordenanza definidas, de modo que el conjunto de la población posible en la totalidad de las mismas, junto con la definida con carácter global para los suelos que hayan de ser objeto de planeamiento sectorial de desarrollo, respete la capacidad global máxima de población que determinen las Normas Urbanísticas, la Memoria u otra documentación del instrumento de planeamiento general de que se trate en que se recoja esta determinación específica.

2. Las capacidades de población posible para cada una de las zonas se traducirán a índice de intensidad del uso sobre parcela neta mediante el cociente de la superficie de parcela neta que resulte regulada por cada calificación o zona de ordenanza dividido por el tope máximo de población asignado a la misma. Para el cómputo de dicha superficie de parcela neta tan sólo se tendrán en cuenta las parcelas, edificadas o no, cuyo uso pormenorizado incluya la posibilidad de un uso residencial o turístico.

3. En las zonas en que sea posible la implantación de un uso turístico, la ordenanza expresará directamente el índice de intensidad del uso turístico mediante una fracción en la cual el numerador será la unidad de plaza turística y el denominador el resultado del cociente anterior, es decir, la superficie de parcela neta necesaria por habitante.

4. En aquellas zonas en que pueda implantarse el uso residencial, el cálculo del índice se efectuará en base a una capacidad de 3 habitantes por vivienda. Así pues, la ordenanza expresará el índice de intensidad del uso residencial mediante una fracción en la cual el numerador será la unidad de vivienda y el denominador el resultado del cociente anterior multiplicado por tres, es decir el triple de la superficie de parcela neta necesaria por habitante.

5. En las zonas en que pudieran implantarse ambos usos, la ordenanza contendrá ambas regulaciones.

Artículo 9.

1. La Norma Complementaria constará de Memoria Justificativa y Normas de Aplicación.

2. La Memoria Justificativa contendrá la determinación de las capacidades máximas de población posibles en cada calificación o zona de ordenanza; justificará que la suma de las mismas no supera las capacidades globales máximas de población establecidas o cuantificadas en la documentación del instrumento de planeamiento general de que se trate

y contendrá los cálculos necesarios para la determinación de los índices de intensidad de los usos residencial y/o turístico.

3. Las Normas de Aplicación determinarán, para la totalidad de calificaciones o zonas con distinta ordenación incluidas en los suelos a que hace referencia el artículo 3.1 de este Decreto, los índices de intensidad de los usos residencial y/o turístico, según el caso.

Artículo 10.

1. Dado su carácter de normativa que no altera ni modifica las determinaciones de ordenación del planeamiento que complementan y la urgencia de su entrada en vigor, la tramitación de la Norma Complementaria se reducirá a los siguientes trámites:

a) Aprobación inicial por el Pleno de la Corporación.
b) Trámite de información pública durante el período de un mes.
c) Aprobación provisional por el Pleno de la Corporación.
d) Aprobación definitiva por parte de la Comisión Insular de Urbanismo, competente por razón del territorio o, en su caso, del órgano competente del Consejo Insular.

Artículo 11.

1. Cuando, con posterioridad a la aprobación definitiva de una Norma Complementaria, se detectará por las Administraciones con competencia en materia urbanística, de oficio o a instancia de parte, desviaciones significativas de las capacidades de población resultantes respecto de las capacidades globales máximas de población a que hace referencia el artículo 8.1 de este Decreto, el órgano urbanístico competente por razón del territorio, previa audiencia en su caso de la Corporación local interesada, determinará la suspensión cautelar de la misma, en todo o en parte del territorio afectado, a fin de proceder a su modificación.

2. La modificación seguirá los mismos trámites que los determinados para la aprobación de la Norma, debiéndose relacionar en el acto de iniciación del expediente de modificación el sector o sectores en que queden suspendidos los otorgamientos de licencias de obras de edificios que comporten un uso residencial o turístico.

Artículo 12.

1. El órgano competente para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento, previo informe de las Consejerías de Turismo y Obras Públicas y Ordenación del Territorio del Gobierno de la CAIB, podrá exonerar, a solicitud de la Corporación local de que se trate, de la fijación de los índices de intensidad de uso de aquellas zonas ordenadas por sus instrumentos de planeamiento en que, en función del grado de consolidación de la zona o de las características específicas de la tipología edificatoria de que se trate, se considere dicho índice irrelevante o difícilmente compatible con dicha tipología.

2. Podrán asimismo exonerarse de la fijación de los índices de intensidad de uso las zonas de vivienda unifamiliar en las que el número de viviendas posibles en cada parcela venga determinado por ordenanzas asimilables a los índices de intensidad de uso, siempre que las mismas garanticen adecuadamente la no superación de las capacidades máximas de población asignadas por el planeamiento para dichas zonas.

3. En ambos casos, los instrumentos de planeamiento o la norma complementaria, en su caso, deberán determinar de manera debidamente justificada, la capacidad máxima de población posible en la zona o zonas de que se trate.

Disposición adicional primera.

1. Las Corporaciones Locales deberán presentar la norma complementaria que fije los índices de intensidad de uso en un plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto.

2. El órgano competente para la aprobación definitiva de los Instrumentos de Planeamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva de la norma complementaria que fije el índice de intensidad, en el plazo de dos meses a partir de la entrada en el Registro del expediente completo.

Disposición adicional segunda.

Los anteriores plazos regirán igualmente para el trámite de exoneración de la redacción de dicha norma que contempla la Disposición Transitoria Segunda de este Decreto.

Disposición adicional tercera.

Cuando el instrumento de planeamiento general no fije en ninguno de sus documentos la capacidad máxima de población que de sus determinaciones resulte, o cuando se trate de municipios en que rija un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, la Memoria de la Norma Complementaria contendrá, además de los expuesto en el artículo 9.2 de este Decreto, el cálculo de dicha capacidad global de población por aplicación de las ordenanzas de edificación que dicho instrumento fije para cada calificación o zona de ordenación.

A estos efectos, y salvo justificación en contra contenida en dicha memoria, se entenderá que cada 120 m^2 de techo residencial construido suponen una vivienda o una población de 3 personas.

Disposición transitoria primera.

Los proyectos de delimitación del suelo urbano que se tramiten al amparo de lo que dispone la Disposición transitoria octava del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1992, deberán incorporar la Norma Complementaria que se determina en el artículo 5 de este Decreto. A efectos de cálculo de los índices de intensidad de uso, se estará a lo dispuesto en la disposición adicional tercera.

Disposición transitoria segunda.

Las corporaciones Locales de aquellos términos municipales cuyos instrumentos de planeamiento general ya cuenten, para la totalidad de las zonas pertenecientes a suelo urbano o con Plan Parcial aprobado, con una ordenanza de contenido asimilable al de los índices de intensidad de uso, deberán remitir a las respectivas Comisiones Insulares de Urbanismo una Memoria justificativa de la adecuación de su planeamiento al contenido de este Decreto, a la vista de la cual, pueden éstas exonerar a dichas Corporaciones de la tramitación de la respectiva Norma Complementaria.

Disposición transitoria tercera.

1. Cuando en el transcurso de la elaboración de la Norma complementaria se detectara que en alguna zona o zonas de las contempladas por el planeamiento vigente, no incluibles entre las que se contemplan en el artículo 12 de este Decreto, existieran discordancias insalvables entre la capacidad de población teóricamente asignada y la que resultaría de la aplicación de los parámetros de usos y edificabilidad determinados para la misma, podrá excluirse dicha zona o zonas de entre las contempladas por la Norma siempre que, previa o simultáneamente, se adopte el acuerdo de iniciación de expediente de modificación puntual, o revisión según los casos, del planeamiento vigente en la zona o zonas de que se trate, a fin de resolver dichas discrepancias.

2. El acuerdo de iniciación de dicho expediente señalará el plazo para la realización del proyecto de modificación o revisión y comportará la suspensión de licencias de obras de edificios que puedan albergar un uso residencial y turístico. El proyecto incorporará los índices de intensidad de las zonas incluidas en su ámbito.

Disposición derogatoria.

Por el presente decreto queda derogado el Decreto 58/1994, de 13 de mayo.

Disposición final.

El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOCAIB.

§ 24

Decreto 17/2017, de 21 de abril, por el que se fijan los principios generales de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en explotaciones agrarias en el ámbito de las Illes Ballars

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 48, de 22 de abril de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOIB-i-2017-90336

PREÁMBULO

I

Las actividades agraria y complementaria son el conjunto de trabajos necesarios para la obtención de productos agrícolas, ganaderos o forestales. Se trata de un sector de la actividad económica que tiene una importancia primordial, no sólo como actividad de producción, sino también en los ámbitos social, territorial, paisajístico y medioambiental. De hecho, es posible distinguir en una misma actividad tres finalidades que van indisociablemente unidas, como son la productiva, la social y la territorial medioambiental, que dan lugar a una actividad económica sostenible.

Para el desarrollo de la actividad agraria y complementaria puede ser necesario construir instalaciones, construcciones y edificaciones que, por su tipología, no se ajustan a las condiciones urbanísticas de carácter general, las cuales pueden ser diferentes según el lugar donde se ubican las fincas agrarias.

El artículo 21.3 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, prevé la posibilidad, mediante el desarrollo reglamentario, de exoneración total o parcial de las condiciones de edificación o instalación que establece en el título IV.

Por eso se dictó el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con la destinación y la naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo.

II

El artículo 30.10 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears otorga a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears la competencia exclusiva en materia «de agricultura y ganadería. Calidad, trazabilidad y condiciones de los productos agrícolas y ganaderos y de los productos alimenticios que se derivan».

En uso de estas atribuciones se aprobó la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears, que en el artículo 102.4 prevé la posibilidad de exoneración del

cumplimiento de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias de acuerdo con lo que establece el artículo 21 de la Ley 6/1997, a la vez que modifica este artículo y deroga el Decreto 147/2002.

Por otra parte, el apartado 5 de la disposición adicional única del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, establece la inaplicabilidad temporal del artículo 102.4 de la Ley 12/2014, mientras que el artículo 3 del Decreto ley 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto ley 1/2016, modifica los artículos 21, 22 y 24.2 de la Ley 6/1997, y prevé la exoneración de las condiciones de edificación e instalación en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Por lo tanto, este decreto nace para cumplir la habilitación que establece el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 para desarrollar, mediante un reglamento, las condiciones necesarias de las edificaciones y las instalaciones vinculadas a las actividades señaladas en el artículo 21.1 de la misma norma, previsión que al mismo tiempo se tiene que conjugar con la nueva redacción del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, a raíz de la aprobación de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, que en el artículo 70.12 establece la agricultura como competencia propia de los consejos insulares.

Ahora bien, el artículo 58.3 del Estatuto de Autonomía afirma que en las competencias que los consejos insulares hayan asumido como propias el Gobierno de las Illes Balears puede establecer los principios generales sobre la materia, garantizando el ejercicio de la potestad reglamentaria de los consejos.

En este sentido se pronuncia el artículo 18 de la Ley 12/2014 cuando establece que corresponde a los consejos insulares la competencia reglamentaria en materia de agricultura y ganadería, calidad, trazabilidad y condiciones de los productos agrarios y ganaderos y de los productos alimenticios que se derivan, de acuerdo con lo que prevé el artículo 72 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, sin perjuicio de la competencia del Gobierno de las Illes Balears para establecer los principios generales a que se refiere el artículo 58.3 de la misma norma.

Con respecto a estos principios generales, es doctrina del Consejo Consultivo de las Illes Balears que tienen que cumplirse una serie de requisitos para poder ser considerados principios generales, siguiendo un esquema que recuerda el clásico entre el Estado y las comunidades autónomas: normativa básica y normativa de desarrollo. Estos requisitos se pueden resumir en los siguientes: los principios generales sólo se pueden establecer por medio de un decreto del Gobierno, al cual corresponde definirlos; la norma se tiene que identificar expresamente como norma de principios generales; tienen que constituir un mínimo denominador común en todas las islas basado en aspectos de interés suprainsular, de relación con el Estado y las Comunidades Europeas, de buena administración y de respeto a los derechos de los ciudadanos, y no pueden agotar la materia, sino que tienen que dejar un amplio margen de reglamentación a los consejos.

En todo caso, también se tiene que reconocer que el Estatuto de Autonomía no contiene parámetros precisos de carácter positivo con respecto a los principios generales, y que la coordinación de los intereses supramunicipales no tiene que acompañar necesariamente a la potestad normativa de principios generales. Debemos tener en cuenta que si se regulan intereses suprainsulares, que exceden, por lo tanto, el ámbito territorial de cada isla, exceden también el ámbito competencial de cada consejo.

Por todo ello, se ha considerado necesario regular un mínimo común normativo de aplicación en forma de principios generales, que no agota la materia y que permite un amplio margen de regulación a los consejos insulares.

Asimismo, se tiene que mencionar la Ley 8/1999, de 12 de abril, sobre atribución de competencias a los consejos insulares de Menorca y de Ibiza y Formentera en materia de agricultura, pesca y artesanía, que prevé que en la isla de Mallorca estas competencias corresponden al Gobierno de las Illes Balears.

Finalmente, el Decreto 24/2015, de 7 de agosto, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, dispone en el artículo 2.8 que la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca ejerce, entre otras, la competencia en materia agraria.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, de acuerdo con el Consejo Consultivo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión del 21 de abril de 2017, dicto el siguiente

DECRETO

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Este decreto, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, tiene por objeto, únicamente para los usos agrarios, fijar los principios generales de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en explotaciones agrarias, y establecer un marco jurídico básico aplicable al ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

2. Cada consejo insular, en el ejercicio de la potestad reglamentaria, tiene que establecer, si corresponde, las condiciones de exoneración de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en explotaciones agrarias en el ámbito competencial propio.

Artículo 2. *Edificaciones e instalaciones agrarias y complementarias susceptibles de exoneración de las condiciones urbanísticas.*

1. Este decreto es aplicable a las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias, excepto las agroturísticas.

2. Las explotaciones agrarias donde estén ubicadas las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias susceptibles de exoneración de las condiciones de edificación e instalación tienen que estar inscritas en el Registro Insular Agrario.

Artículo 3. *Condiciones urbanísticas susceptibles de exoneración.*

1. Con efectos desde la entrada en vigor del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, y de acuerdo con el título IV de la Ley 6/1997, sin perjuicio de los requisitos que establezcan los consejos insulares, las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en explotaciones agrarias se pueden exonerar totalmente o parcialmente de las condiciones urbanísticas siguientes:

a) Las condiciones de la edificación y la instalación: la superficie construible, la ocupación, la altura, el volumen y las características tipológicas, estéticas y constructivas.

b) Las condiciones de la posición y la implantación: la ubicación dentro de la parcela y los retrocesos.

2. Sólo se pueden exonerar de las características tipológicas y estéticas las edificaciones y las instalaciones que se ubiquen en suelo rústico general (SRG), áreas de interés agrario (AIA) o áreas de transición (AT) y áreas de prevención de riesgos (APR) cuando la categoría subyacente no sea área de alto nivel de protección (AANP), área natural de especial interés (ANEI), área rural de interés paisajístico (ARIP) o área de protección territorial (APT), que define la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

3. No se pueden exonerar del parámetro de retroceso las edificaciones que prevé el planeamiento si comporta la alineación con un vial o camino público. Con respecto a los linderos con parcelas de titularidad privada, sólo se puede exonerar del parámetro de retroceso que posibilite la alineación de la edificación en los linderos, con el consentimiento escrito de la propiedad de la parcela contigua.

4. La exoneración se tiene que acordar sin perjuicio del resto de determinaciones legales que deba tener en cuenta la autoridad competente en la intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo, y en particular el artículo 69 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, y el artículo 10.2 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo.

Artículo 4. *Justificación de la solicitud de exoneración.*

1. La solicitud de exoneración de cualquiera de las condiciones urbanísticas mencionadas debe ir acompañada de una memoria agronómica, que justifique y valore técnicamente:

a) La necesidad de exoneración total o parcial de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias, en los términos previstos reglamentariamente.
b) Que no hay ninguna alternativa más viable técnicamente y económicamente en el ámbito de explotación que no requiera la exoneración.
c) Que la exoneración de las condiciones urbanísticas comportan una mejora de la actividad agraria y no generan ningún perjuicio en las parcelas próximas ni en su entorno.
d) Además, si corresponde, debe fijar las medidas protectoras, correctoras o compensatorias adecuadas.

2. En caso de que el proyecto esté sometido a evaluación ambiental, las eventuales medidas protectoras, correctoras o compensatorias se tienen que establecer en el marco del procedimiento ambiental.

Artículo 5. *Informe de la Administración pública competente en materia agraria.*

1. El informe previo de la Administración pública competente en materia agraria se fundamentará en un informe técnico relativo a las peticiones de exoneración y de las medidas protectoras, correctoras o compensatorias propuestas con la finalidad de evitar, prevenir y minimizar los efectos de la actuación.
2. La Administración agraria competente tiene que hacer públicas las exoneraciones informadas mediante las herramientas telemáticas que tenga a su alcance.

Disposición transitoria única. *Procedimiento de emisión de informe de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en el ámbito de la isla de Mallorca.*

1. Hasta que no se transfiera la función ejecutiva en materia agraria al Consejo de Mallorca, la emisión del informe a que se refiere el artículo 5 corresponde al director general de Agricultura y Ganadería, con el informe técnico preceptivo previo de una comisión técnica.
2. Tienen que integrar la comisión técnica el director general de Agricultura y Ganadería, que actuará como presidente, y los cuatro vocales siguientes:

– El Jefe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, que actuará como ponente técnico.
– El Jefe del Servicio de Agricultura, que actuará como secretario.
– El Jefe del Servicio de Ganadería.
– Un representante del Consejo de Mallorca.

3. El funcionamiento de la comisión técnica se tiene que regir por lo que dispone la sección tercera del capítulo II del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Disposición derogatoria única. *Normas derogadas.*

Quedan derogadas todas las normas del mismo rango que este decreto, o de un rango inferior, que contradigan lo que dispone.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

§ 25

Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 51, de 22 de abril de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOIB-i-2023-90183

PREÁMBULO

I

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, determina en el artículo 15 que los consejos insulares, como órganos de gobierno y administración de la isla, ejercen las competencias en materia urbanística que se les asigna, y prevé igualmente que disponen de potestad reglamentaria normativa para desplegarla y ejecutarla, en los términos que fija la legislación. Más expresamente, la disposición final primera de la norma legal, autoriza a los consejos insulares para desplegarla reglamentariamente, total o parcialmente; así como para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para cumplir las remisiones que realiza a normas de este carácter.

Asimismo, la disposición final segunda de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, prevé que hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, sigue siendo vigente, en todo aquello que sea compatible, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Indirectamente, también esta disposición final segunda impone la sustitución de la vigente norma reglamentaria de desarrollo de la isla de Mallorca, complementando así de alguna manera el mandato de la disposición final primera.

Aunque en los preceptos indicados de la Ley que efectúan expresamente el reconocimiento de la potestad reglamentaria insular no se han impuesto plazos de aprobación de las normas de desarrollo, se justifica la aprobación de este Reglamento a partir del cumplimiento de un deber que impone al Consejo Insular de Mallorca una norma de rango legal, naturalmente respecto a su ámbito territorial en concreto. Se conforma, por lo tanto, un deber explícito de llevar a cabo la regulación de desarrollo propia de un reglamento ejecutivo.

La opción escogida con el fin de dar cumplimiento al deber legal se ha conformado a través de un texto único, que aborda así el desarrollo reglamentario general de la materia, y no en términos parciales. Ahora bien, desde esta misma perspectiva, se ha optado por elaborar y aprobar un reglamento de estricta naturaleza ejecutiva limitándose, por lo tanto, a completar la norma legal en la regulación de las cuestiones técnicas y procedimentales no agotadas por la Ley y que es preciso llevar a cabo.

Por ello, ante la actual reglamentación insular que es objeto de derogación por este nuevo Reglamento, el planteamiento de contenido se ha limitado estrictamente a abordar los aspectos legales que requieren desarrollo, evitando precisamente por ello la reproducción de la Ley, e introduciendo una técnica más adecuada de remisión, cuando esta es necesaria, a los principios, criterios o regulaciones en ella contenidos. Se trata por lo tanto de introducir un componente de certeza, ya que se evita así la necesidad de tener que determinar qué partes del Reglamento son reproducción y cuáles son desarrollo y ejecución.

La necesidad de este Reglamento es, por lo tanto, evidente desde el momento en que hace falta el desplazamiento, y la subsiguiente derogación de la norma reglamentaria vigente, tanto porque así lo determina un mandato legal de adecuación a las nuevas reglas legales, como también por el necesario cierre de la regulación del régimen del urbanismo en el ámbito territorial de la isla de Mallorca.

Se ha considerado así más adecuada una nueva redacción, con sustitución íntegra de la norma vigente, que una modificación aislada de sus preceptos; manteniendo sin embargo y como ya se ha anticipado la opción de una reglamentación única e integral de desarrollo, ante una opción alternativa posible de impulso de distintos reglamentos ceñidos a aspectos parciales de la Ley. Esta opción de regulación general, precisamente en el ámbito de los principios de buena regulación, debe conferir mayor claridad y facilidad de comprensión de la materia, contribuyendo así a implementar el principio de simplificación normativa. Desde el punto de vista de la seguridad jurídica, el contenido del Reglamento se adecua y es, asimismo, plenamente coherente con el resto del ordenamiento jurídico autonómico y estatal.

También desde la perspectiva del principio de transparencia, en su proceso de elaboración y aprobación se han seguido y se han asegurado todos los mecanismos de participación y audiencia que establece la normativa vigente, así como otros resortes de participación adicionales y voluntarios, llevados a cabo desde las fases iniciales del procedimiento.

La adecuación del contenido de este Reglamento a los principios de eficacia, proporcionalidad, eficiencia, calidad y simplificación, aparte de especificarse de manera particular con relación a las diferentes regulaciones agrupadas por títulos, parte en primer lugar de las finalidades que persigue y de ser el instrumento adecuado para su consecución. Este principio de necesidad es el que fundamenta la intervención normativa, y que en este caso se no debe justificar originariamente por ninguna otra razón de interés general que no sea el cumplimiento del mandato legal de desarrollo. La eficacia parte de la justificación de la finalidad y de la adecuación del reglamento para garantizar lo que ordena la ley.

El principio de proporcionalidad, trasladado al ámbito de esta norma reglamentaria, comporta que debe contener sólo la regulación imprescindible para atender la necesidad encomendada, que es el desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

En este Reglamento no se establecen ni medidas restrictivas de derechos, ni tampoco se imponen menos obligaciones a las personas destinatarias, porque dichas medidas se encuentran prohibidas a las normas reglamentarias en nuestro ordenamiento jurídico. Por lo tanto, se cumple el principio de proporcionalidad, al disponer una regulación de mínimos, la estrictamente imprescindible para desarrollar la Ley, como así ya se ha indicado, evitando reproducciones legales. En otras palabras, se da pleno cumplimiento al principio de proporcionalidad ya que se prescinde de la regulación de lo que no sea estrictamente necesario.

En último término, el contenido de este Reglamento cumple perfectamente el principio de eficiencia, teniendo por ello bien presentes dos de los objetivos fundamentales de la calidad normativa, como son, por una parte, evitar las cargas administrativas innecesarias o accesorias, y, por otra, racionalizar los recursos públicos, en conexión a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

A partir de estas premisas anteriores, se produce una reducción evidente de la extensión del nuevo Reglamento frente a la normativa insular del mismo rango que se deroga expresamente, quedando de esta manera la nueva regulación, de forma congruente con su función, con un contenido material de acuerdo con las finalidades estrictas asignadas por la

Ley al Reglamento. De esta forma, el texto reglamentario se estructura formalmente de la manera que se describe en el apartado siguiente.

II

El título I, que desarrolla contenidos necesarios del título preliminar y del título I de la Ley, se centra en los aspectos siguientes.

Con relación a la regulación de los derechos de información y participación de los ciudadanos y de las ciudadanas en la actividad administrativa urbanística, se desarrollan cuestiones tan significativas como los efectos de los certificados de aprovechamiento urbanístico, la participación ciudadana y la información pública de los instrumentos urbanísticos, y la regulación del registro municipal de urbanismo.

En el desarrollo de la regulación legal sobre competencias y principios de relación de las administraciones urbanísticas, se prevén distintas disposiciones relativas al régimen de organización del Consejo Insular de Mallorca, se define la posibilidad de actuación municipal en régimen de gerencia y se presta una atención especial a la caracterización de las administraciones y los entes dependientes de éstas que pueden ejercer las funciones propias de la administración actuante.

La regulación de los criterios de clasificación en las diferentes clases de suelo urbano, urbanizable y rústico es lo bastante detallada en la Ley de urbanismo, como no podía ser de otra manera en atención a la naturaleza de esta materia. Lo anterior no impide que en el título primero se afronte el desarrollo reglamentario de algunos aspectos importantes relativos al régimen jurídico del suelo, necesario para la aplicación correcta de la Ley y que no han sido regulados con grado de detalle suficiente. Así sucede con el régimen urbanístico del subsuelo o el de los sistemas urbanísticos, elementos a los que, si bien se hace referencia constante a la Ley, no tienen una regulación conceptual y estructurante.

Se efectúan igualmente en este título las precisiones necesarias en algunos aspectos de detalle sobre el régimen de los derechos y los deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable, y se cumple el deber de regulación reglamentaria insular de determinados aspectos a los cuales la Ley realiza una específica remisión. Igualmente, a partir de distintos preceptos contenidos en el mismo título de la Ley y en materia de planeamiento, se sistematiza el régimen de derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural.

El título segundo está dedicado al desarrollo de las determinaciones, el contenido y la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, con el objeto de completar y sistematizar las previsiones contenidas en la Ley.

En este sentido, en el título expresado se efectúan las precisiones necesarias en lo que se constituye como el instrumento inicial del sistema del planeamiento urbanístico, el plan general municipal, con el desarrollo de las determinaciones legales en cuanto a la necesaria integración documental de esta figura, y asimismo en los aspectos sustantivos que demanda la regulación legal. Sin embargo, en este aspecto hay que indicar que, como no podía ser de otra manera, se acoge el cambio de planteamiento de esta figura del planeamiento urbanístico que hace la Ley, comportando una simplificación tanto de su alcance como del contenido documental, ya que se configura como el plan urbanístico definidor en exclusiva de la ordenación estructural.

Igualmente, se procede a la regulación de complemento legal de los otros tipos de instrumentos, como son los planes de ordenación detallada, los planes parciales y los planes especiales, y desarrolla, con respecto al planeamiento especial, el contenido de las diferentes modalidades que recoge la Ley, tanto las tradicionales como las más innovadoras relacionadas con las actuaciones de reforma interior o rehabilitación, con la regulación del plan especial de reforma como figura de planeamiento idónea para potenciar las actuaciones de rehabilitación. La misma tarea se lleva a cabo en cuanto al último de los instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos en la Ley, los estudios de detalle, para concretar su inserción y su función en el sistema de planeamiento, así como respecto al catálogo de protección y su integración en el contenido del plan de ordenación detallada. Con relación a la regulación del plan de ordenación detallada, se implementa la funcionalidad específica que le atribuye la Ley, manteniendo su flexibilidad y completando las determinaciones sustantivas legales que lo requieren.

Con referencia al proceso de formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, estableciendo una sistemática coherente con las previsiones legales establecidas a este efecto, se desarrollan, entre otros aspectos, las medidas cautelares de suspensión de la tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo y de otorgamiento de licencias o de presentación de comunicaciones; se establecen mecanismos de incentivo a la participación ciudadana en los procedimientos de formación de los planes, así como las condiciones específicas de la formulación de las distintas figuras, y la regulación de detalle de las fases de aprobación con respeto escrupuloso al sistema de atribuciones de competencia municipal e insular determinadas legalmente. Por otra parte, cabe destacar que con relación a las tareas de redacción o formulación del planeamiento, el título segundo remite a dos anexos normativos para conseguir un marco seguro para los múltiples operadores urbanísticos, públicos o privados, tendente a homogeneizar las regulaciones técnicas, y con el fin de facilitar la comprensión de las definiciones y conceptos urbanísticos que incorporen los distintos instrumentos.

El título tercero se refiere a la gestión urbanística, acogiendo el planteamiento de la Ley que, por una parte, mantiene con algunas modificaciones los sistemas clásicos de gestión, y de otra y como novedades más significativas, incorpora nuevas técnicas o modalidades instrumentales de gestión urbanística con el fin de intervenir en los ámbitos de la ciudad consolidada. En concreto, y por lo que se refiere a la materia regulada también en el título tercero de la Ley, prevé especificidades de las actuaciones de dotación y la introducción de una previsión de los complejos inmobiliarios que deben permitir la coexistencia de usos de dominio público con usos de dominio privado compatibles, localizados en una misma edificación. De esta forma, el título tercero de la norma reglamentaria, aborda la regulación de la gestión urbanística desde esta dualidad.

Se pueden destacar así, por una parte, la regulación detallada de los supuestos en que procede el cambio de modalidad dentro del sistema de reparcelación, así como el desarrollo de las modalidades de reparcelación voluntaria y de reparcelación económica. En la regulación de la reparcelación, que de acuerdo con la Ley aparece configurada como el eje central en torno al cual se estructuran las diversas modalidades de ejecución, excepto el sistema de expropiación, se pueden destacar, entre otros aspectos, la concreción de los derechos de las personas propietarias, que necesariamente debe tener en cuenta las previsiones de la legislación aplicable sobre valoraciones. Se establecen también las diferentes formas en que se puede producir la participación de las personas propietarias en las diversas modalidades, y se regula como las indicadas personas pueden comprometer su participación en la ejecución, así como la aplicabilidad de la expropiación para los casos de falta de participación. Se regula también, de forma específica, la cesión de fincas en pago de los gastos de urbanización.

En el desarrollo de las diversas modalidades del sistema de reparcelación, se debe hacer mención en la modalidad de compensación de la mayor agilidad en los procesos de ejecución urbanística impulsados por las personas propietarias, sin que esta mayor eficiencia vaya en detrimento de las garantías del resto de personas propietarias del ámbito. La concesión de la gestión urbanística integrada aparece, igualmente, como un instrumento adecuado para mejorar la eficacia de los procesos de gestión urbanística en los casos en que esta la lleve a cabo la iniciativa pública, a través de la modalidad de cooperación.

Con relación al desarrollo y ejecución de las actuaciones de dotación, la regulación de la Ley se lleva a cabo en dos extensos artículos que conforman la sección cuarta del capítulo tercero de su título tercero, y que junto con otras determinaciones contenidas en la norma legal confieren una regulación que alcanza un nivel de detalle. Sin embargo, sí que se requiere una regulación mínima complementaria con relación al desarrollo de la figura del complejo inmobiliario, a partir de la definición de su alcance y del establecimiento de unos requisitos aplicables en materia de dotaciones y de compatibilidad de usos de estos complejos.

Por otra parte, el Reglamento contiene una regulación detallada de las entidades urbanísticas colaboradoras, adaptada a las disposiciones legales sobre gestión urbanística, y en la que se introducen las previsiones adecuadas para agilizar su proceso de constitución e inscripción al registro correspondiente.

También dentro del título tercero se desarrolla la modalidad de gestión por expropiación, que prevé la posibilidad, con las oportunas garantías de publicidad y concurrencia, de la gestión de la expropiación por parte de personas concesionarias. También se contiene en este título la regulación de desarrollo de los supuestos de ocupación directa y de la situación jurídica de las personas titulares de derechos afectados por estos procedimientos.

Finalmente, siguiendo la sistemática por la que ha optado la Ley, en este título se despliegan aspectos relativos a las figuras de los convenios urbanísticos.

El título IV se dedica a la regulación de los instrumentos de intervención en el mercado de suelo y se divide en dos capítulos. El capítulo I desarrolla el mandato de la Ley sobre la regulación reglamentaria de los registros municipal e insular del patrimonio público de suelo. En este sentido, partiendo del principio de simplificación y de economía de medios, configura en el inventario del patrimonio público de suelo como el instrumento que tendrá asignada la función de registro público que prevé la LUIB. Se evita así la creación de un registro específico redundante, ya que su función es perfectamente insertable, con las especificaciones oportunas reglamentarias que se llevan a cabo, en el inventario separado del inventario general de bienes que ya prevé la legislación sobre régimen local. El capítulo II complementa los aspectos necesarios de la regulación legal de los derechos de tanteo y retracto, esencialmente en lo que se refiere a los procedimientos de delimitación de las áreas sujetas a estos derechos.

El título V, dedicado al ejercicio de las facultades relativas al uso y a la edificación del suelo, desarrolla en el capítulo I las cuestiones relativas a la obligación de urbanizar y las consecuencias del incumplimiento de este deber, como también la institución de la ejecución expropiatoria aplicable eventualmente ante el incumplimiento de los deberes legales. Igualmente se regula el desarrollo de los registros municipales sin edificar o de las edificaciones sujetas a rehabilitación, y el procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria. Se desarrollan igualmente los aspectos no regulados por la Ley relativos al procedimiento de selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, garantizando la libre concurrencia y objetivando de manera oportuna los criterios de adjudicación.

El capítulo segundo, con la rúbrica de conservación de obras y construcciones, regula, en primer lugar, la conservación de las obras de urbanización, y sistematiza los procedimientos relativos a su recepción; los deberes legales de conservación y rehabilitación del suelo y de las construcciones, así como las órdenes de ejecución que la administración municipal puede dictar para su cumplimiento. En este contexto se regula también la situación de estado ruinoso de los inmuebles que amenacen ruina en alguna de sus variantes: técnica, económica o urbanística, respecto de los que se deba declarar el estado mencionado antes de dictar la orden oportuna en la resolución que ponga fin al procedimiento. Por otra parte, se regulan los supuestos de ruina física inminente de un inmueble con peligro para la seguridad de las personas y los bienes. Se lleva a cabo igualmente en este título V el desarrollo reglamentario en lo referente al régimen de los usos y obras de carácter provisional y de las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

Dentro del título sexto se desarrollan los supuestos de expropiación por razón de urbanismo, y se detallan los trámites del procedimiento de expropiación por tasación conjunta que resultan necesarios para complementar las determinaciones de la Ley, como también el general a partir de esta misma pauta, y se confiere así a estas figuras una regulación completa en cuanto a las cuestiones procedimentales

El título séptimo se distribuye en cinco capítulos y se destina a regular los instrumentos de intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo y el régimen de las parcelaciones urbanísticas. El capítulo primero de este título séptimo contiene un único artículo de carácter general, seguido del capítulo segundo, que se estructura en varias secciones para regular las licencias urbanísticas, y se dedica a los aspectos generales que requieren el desarrollo reglamentario y a las características particulares derivadas de los actos autorizables de que se trate.

Entre estas particularidades destacan las que afectan a las licencias para la ejecución de obras, en relación con las cuales se concretan los supuestos que requieren proyecto de ejecución y el contenido de este proyecto que, en caso de que sea exigible de conformidad

con la legislación sobre ordenación de la edificación, también se debe elaborar de acuerdo con esta legislación. Se regula igualmente, de una manera precisa, la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, para garantizar su compatibilidad, como excepción a la condición de solar requerida en los terrenos que se pretenden edificar, y se complementan las determinaciones legales con aspectos no regulados en la norma superior pero que requieren su previsión, como la concreción de las condiciones de transmisión de las licencias.

El capítulo tercero regula el régimen de comunicación previa de determinados actos no sujetos a licencia, dentro de los márgenes de configuración que posibilita la Ley al desarrollo reglamentario, y establece una regulación homogénea de esta figura para todos los municipios de la isla de Mallorca. Siguiendo la definición legal, la comunicación previa es una manifestación de voluntad de la persona interesada ante la administración, que le permite la ejecución posterior del acto sujeto a este régimen que, en el caso de ejecución de obras, requiere la determinación de un plazo cierto para llevarlas a cabo. En este sentido, la comunicación previa no es propiamente un instrumento de intervención administrativa preventiva; no obstante, se opta por regularla acto seguido de las licencias urbanísticas, dado que, de acuerdo con la configuración legal, es un régimen sustitutivo del otro en supuestos determinados. En todo caso, el Reglamento efectúa el complemento necesario de regulación de esta figura, y garantiza que la comunicación previa no limite las potestades de la administración urbanística ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la comunicación mencionada.

El capítulo cuarto se dedica a las disposiciones comunes a licencias y actuaciones sujetas a comunicación y, en último término, y con respecto a la parcelación, el capítulo quinto precisa el concepto dentro de los márgenes legales y regula de forma detallada su régimen. No obstante, el Reglamento regula situaciones particulares de terrenos en diferentes supuestos, por la afectación a sistemas urbanísticos o a una actuación urbanística, o porque sólo tienen la condición de solar en parte; supuestos en que se permite su parcelación en función del interés público prevalente en la ejecución del planeamiento, aunque alguno de los lotes resultantes no alcance la superficie mínima exigida. Asimismo, y con relación a la fiscalización previa que la administración municipal competente debe llevar a cabo de todo acto de parcelación, se clarifican las diversas situaciones.

El título octavo del Reglamento desarrolla algunos de los aspectos del mismo título de la Ley en materia de disciplina urbanística. En su capítulo I se desarrollan a nivel de detalle las cuestiones de regulación material y procedimental referentes a la ejecución subsidiaria de las órdenes de reposición de la realidad física alterada, mientras que dentro del capítulo II se incluyen otras disposiciones de complemento de la regulación legal relacionadas con la inspección urbanística, las medidas cautelares, las órdenes de ejecución y el procedimiento sancionador.

Cierra la regulación del Reglamento una disposición adicional, siete disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

La disposición adicional complementa una de la misma naturaleza de la Ley que así lo requiere, como es el caso de la regulación del contenido material del informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística. Las disposiciones transitorias perfilan igualmente, y en el grado de detalle propio de una disposición reglamentaria, las situaciones de transitoriedad que así lo han requerido, la disposición derogatoria abarca obviamente la norma reglamentaria anteriormente vigente, como es el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, así como el resto de las disposiciones del mismo rango o de un rango inferior aprobadas por el Consejo Insular de Mallorca que se opongan a la nueva norma reglamentaria, y en último término la disposición final prevé la fecha de entrada en vigor.

TÍTULO I

Objeto, derechos de participación e información, competencias administrativas y régimen del suelo

CAPÍTULO I

Objeto, derechos de participación y competencias

Sección 1.ª Objeto

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación del Reglamento.*

Este Reglamento tiene por objeto, en el ámbito de la isla de Mallorca, desarrollar la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante, LUIB.

Sección 2.ª Participación ciudadana y derecho de información

Artículo 2. *Participación ciudadana.*

1. A los efectos de este Reglamento, se entiende por información urbanística toda la documentación de que dispongan las administraciones públicas, en cualquier forma de expresión y en cualquier soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y, en general, al régimen urbanístico del suelo y a las actividades y a las limitaciones que puedan afectarlo.

2. Los edictos o los anuncios a través de los que se someten a información pública los procedimientos en materia urbanística que prevé la LUIB y este Reglamento, deben indicar expresamente:

a) El instrumento o el expediente sometido a información pública.

b) El plazo de exposición al público del proyecto o del instrumento de que se trate.

c) La dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercitar el derecho de información.

d) El medio telemático en que puede consultarse el instrumento o el expediente.

El plazo de información pública se computa desde la última publicación obligatoria de entre las reguladas en la LUIB y en este Reglamento.

Artículo 3. *Publicidad y derecho de información.*

Las administraciones públicas competentes deben garantizar los derechos de publicidad y de información a que se refiere el artículo 12 de la LUIB. Asimismo, las administraciones públicas tienen que facilitar a los ciudadanos y a las ciudadanas la consulta de los datos que se refieran:

a) A los actos administrativos de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas de las previstas en la LUIB y en este Reglamento; de otorgamiento o denegación de las autorizaciones ligadas a la instalación o a la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes previstas en la legislación reguladora de actividades; y también a los actos de autorización de proyectos promovidos por el ayuntamiento.

b) A las comunicaciones previas presentadas para la realización de actuaciones sujetas a este procedimiento de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, incluyendo las órdenes de suspensión de obras o actuaciones iniciadas previa presentación de una comunicación si la actuación está sujeta al régimen de licencias o autorizaciones, y de las comunicaciones previas de las obras ligadas a la instalación o a la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes previstas en la legislación reguladora de actividades.

c) A los actos administrativos que impongan la realización de órdenes de ejecución o efectúen declaraciones de estado ruinoso.

La consulta prevista en este apartado sólo puede ser limitada motivadamente cuando afecte datos específicos que se incluyan en el ámbito de aplicación de la legislación estatal sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 4. *Registro municipal de urbanismo.*

1. Todos los ayuntamientos de la isla de Mallorca deben crear y gestionar un registro municipal de urbanismo, que tiene como objeto garantizar la transparencia y la publicidad en el ejercicio de la función pública urbanística.

Este registro es público, y cualquier persona puede consultar los documentos que contiene y solicitar la obtención de copias, sin perjuicio de que se le pueda exigir el pago de las tasas correspondientes.

2. El registro municipal de urbanismo se integra por todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, de gestión y de ejecución que han sido aprobados definitivamente, así como por las resoluciones y los acuerdos que suponen su alteración. Es igualmente objeto de inscripción cualquier resolución posterior, administrativa o judicial, que afecte su contenido.

3. El ayuntamiento titular de cada registro debe garantizar el derecho de las personas particulares de acceso a los documentos, o a la obtención de copias autenticadas de éstos, y debe procurar favorecer la consulta y la utilización. A estos efectos, las instalaciones que se habiliten tienen que favorecer la consulta material de los documentos en soporte papel que existen en el registro y, si corresponde, disponer de los medios informáticos que permitan su consulta.

4. El registro municipal de urbanismo depende de la secretaría general del ayuntamiento o de la unidad administrativa en quien delegue, a quién corresponden las tareas relacionadas con la práctica de inscripciones y asientos, la expedición de certificados y documentos acreditativos, y también su vigilancia y buen funcionamiento.

La persona encargada del registro practica de oficio los asientos. No obstante, las personas particulares que acrediten un interés legítimo pueden instar la práctica del asiento que corresponda.

5. Si existe disconformidad entre los asientos practicados y la documentación depositada, prevalecerá la información de que disponga la administración competente para la aprobación del instrumento urbanístico sobre el que se manifieste esta disparidad. Lo anterior, sin perjuicio de la necesidad de emprender las actuaciones de colaboración interadministrativas necesarias con el fin de aclarar y corregir esta circunstancia, y practicar los asientos de rectificación que correspondan.

En todo caso, los datos contenidos en la publicación correspondiente en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» prevalecen sobre las del registro.

Artículo 5. *Certificaciones, consultas y peticiones de información urbanística.*

1. Todos los ciudadanos y todas las ciudadanas tienen el derecho de obtener de los organismos de la administración competente los datos certificados que les permitan asumir las obligaciones y el ejercicio de las actividades urbanísticas que pretendan realizar, referidas a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de ejecución aprobados y, en general, al régimen del suelo y a las condiciones de naturaleza urbanística de los terrenos.

2. De acuerdo con el apartado anterior, las personas interesadas pueden instar ante el ayuntamiento correspondiente:

a) La emisión de certificados de régimen urbanístico, en los términos que prevé el artículo 107 de este Reglamento.

b) La consulta a que se refiere el apartado 3 del artículo 30 de la LUIB.

3. Los municipios, en el ámbito de sus competencias, deben adoptar las medidas necesarias para:

a) Garantizar el acceso a la información urbanística a todas las personas sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad de los datos que puedan afectar el honor o intimidad personal o familiar, o contengan información personal sobre datos sensibles, dentro del ámbito establecido en la legislación estatal sobre protección de datos de carácter personal.

b) Reconocer una especial prioridad en el acceso a la información urbanística a las personas propietarias de suelo y del resto de bienes inmuebles y, en general, a las afectadas por las actuaciones urbanísticas, incluidas las entidades representativas de sus intereses.

c) Disponer que sus servicios técnicos y jurídicos atiendan las consultas verbales de las personas particulares durante su horario de atención pública, con la indicación en la web o en el punto de acceso electrónico municipal del expresado horario de atención para facilitar información urbanística.

4. De acuerdo con el apartado anterior, además de cumplir sus obligaciones en materia de registro municipal urbanístico, los ayuntamientos deben procurar establecer las formas de colaboración más adecuadas con el Centro de Gestión Catastral, el Consejo Insular de Mallorca y el Gobierno de las Illes Balears, y las entidades dependientes de la Administración del Estado, y también con los registros de la propiedad, con la finalidad de mejorar la accesibilidad de la información urbanística de que dispongan.

5. Sin perjuicio de lo que disponen los apartados anteriores, se podrá denegar la información urbanística cuando la solicitud sea manifiestamente genérica o abusiva, o la persona solicitante no identifique concretamente los documentos que pida y no sea posible determinar con precisión suficiente el objeto de la información requerida.

Sección 3.ª Competencias administrativas urbanísticas y formas de ejercicio

Artículo 6. *Administraciones con competencias urbanísticas.*

Las competencias en materia urbanística corresponden a la isla de Mallorca y a los municipios, y las ejercen el Consejo Insular y los ayuntamientos, sin perjuicio de las competencias que se puedan atribuir en esta materia a otras entidades locales previstas en la legislación estatal y autonómica de régimen local, o a las entidades urbanísticas especiales que se constituyan, en los términos previstos en el artículo 15 de la LUIB y, asimismo, sin perjuicio de las competencias del Gobierno de las Illes Balears a que se refiere su apartado 4.

Artículo 7. *Órganos urbanísticos del Consejo Insular de Mallorca.*

1. Son órganos urbanísticos del Consejo Insular de Mallorca los que determinen sus normas de organización que se aprueben en el marco de la legislación de régimen jurídico de los consejos insulares. En todo caso, actúa como órgano urbanístico el Pleno del Consejo Insular cuando una norma con rango de ley así lo determine expresamente al asignarle una atribución específica.

2. En el caso de las entidades urbanísticas especiales que se puedan constituir para la protección de la legalidad urbanística o para otras finalidades específicas se deberá estar además, al régimen organizativo que dispongan los respectivos estatutos.

Artículo 8. *Régimen de las relaciones interadministrativas.*

1. El régimen de las relaciones interadministrativas en el ejercicio de las competencias administrativas en materia urbanística se deberá ajustar a las normas y a los principios establecidos en los artículos 16 y 17 de la LUIB.

2. El Consejo Insular de Mallorca, en los supuestos que especifica en cada caso la LUIB y en las condiciones que prevé este Reglamento, se deberá subrogar en el ejercicio de la competencia urbanística municipal correspondiente. A estos efectos, la subrogación se puede acordar en la formulación y la tramitación de los instrumentos de planeamiento de iniciativa municipal; o bien se debe acordar necesariamente a instancia de las personas promotoras de instrumentos de planeamiento o de gestión y ejecución, así como también con relación a las medidas de protección de la ordenación urbanística y para la exigencia de la responsabilidad sancionadora que prevé la LUIB y este Reglamento.

Artículo 9. *Gerencias urbanísticas locales.*

1. Los municipios de la isla de Mallorca pueden ejercer las competencias urbanísticas que les corresponden mediante sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto.

2. El régimen de gerencia urbanística puede comportar una diferenciación orgánica o funcional, o ambas, respecto de la organización y funciones generales propias de la entidad local. La gerencia urbanística puede consistir en un órgano de carácter individual o colegiado, o en una entidad pública de gestión directa que, en este último caso, tendrá la condición de entidad urbanística especial.

3. Los municipios pueden atribuir a las gerencias urbanísticas el ejercicio de todas las competencias o las funciones en materia urbanística que no tengan carácter intransferible de acuerdo con lo que establece la legislación de régimen local.

4. Las gerencias pueden tener una duración indefinida o temporal, de conformidad con lo que establezca su acuerdo de constitución.

5. En todo lo no previsto en este Reglamento, la creación de gerencias urbanísticas se rige por la legislación de régimen local.

Artículo 10. *Sociedades urbanísticas.*

1. Las administraciones públicas pueden constituir, de forma individual o conjunta, sociedades mercantiles o bien participar en sociedades ya constituidas, que tengan por objeto la realización de actividades en materia urbanística que no impliquen ejercicio de autoridad.

2. Las sociedades de capital íntegramente público pueden tener la condición de entidades urbanísticas especiales si lo determinan sus estatutos.

Artículo 11. *Entidades urbanísticas especiales.*

1. Tienen la condición de entidades urbanísticas especiales si lo determinan sus estatutos:

a) Los consorcios.
b) Las mancomunidades.
c) Las entidades públicas empresariales y los organismos autónomos.
d) Las sociedades de capital íntegramente público.

2. La constitución y el funcionamiento de las entidades urbanísticas especiales se rigen, en todo lo no regulado en este Reglamento, por la legislación aplicable a las administraciones públicas que las constituyen. El régimen de las entidades urbanísticas especiales que eventualmente estén adscritas al Gobierno de las Illes Balears se regula por su régimen específico.

3. Las entidades urbanísticas especiales pueden tener por finalidad llevar a cabo cualquier actividad de carácter urbanístico cuyo ejercicio no tenga carácter intransferible, de acuerdo con lo que establezca la legislación aplicable en cada caso.

Artículo 12. *Condición de administración actuante.*

1. La condición de administración actuante corresponde:

a) A los ayuntamientos, en el ejercicio de las competencias urbanísticas municipales en materia de planeamiento y de gestión que les atribuye la LUIB y este Reglamento.

b) A otras entidades urbanísticas especiales constituidas o integradas por ayuntamientos, si lo determina un acuerdo expreso del pleno del ayuntamiento o de los ayuntamientos correspondientes, que se podrá referir a una actuación urbanística concreta o podrá tener carácter general. Este acuerdo se deberá publicar en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears».

2. Las entidades urbanísticas especiales, si operan como administración actuante, podrán:

a) Formular cualquier figura de planeamiento urbanístico.

b) Formular, tramitar y aprobar definitivamente los instrumentos de gestión correspondientes, incluyendo la aprobación de las bases en la modalidad de compensación del sistema de reparcelación.

c) Ser receptoras del suelo con aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita.

3. Los consorcios y las mancomunidades en materia urbanística, si así lo prevén sus estatutos, pueden ejercer también las competencias municipales de tramitación y aprobación de los planes urbanísticos que se determinen en el acuerdo municipal por el que se les reconozca la condición de administración actuante, con excepción, en todo caso, de la competencia para adoptar el acuerdo o resolución de aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes urbanísticos, que corresponde al órgano que determine la legislación de régimen local.

4. La condición de administración actuante, que se haya acordado por el ayuntamiento, de las sociedades de capital íntegramente público quesean entidades urbanísticas especiales, no comporta la cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio, a pesar de lo que establece el apartado 2, y es responsabilidad del órgano competente del ente local dictar los actos o las resoluciones de carácter jurídico administrativo que den apoyo a la actividad material y técnica objeto de la encomienda o en los que se integra la actividad mencionada.

5. El suelo de cesión obligatoria y gratuita con aprovechamiento urbanístico que se integra al patrimonio de las entidades urbanísticas especiales que operan como administraciones actuantes queda vinculado a las finalidades que determina el artículo 101 de la LUIB. De conformidad con este precepto, en el caso de entidades urbanísticas especiales integradas o dependientes exclusivamente de entidades locales, el destino de este suelo y de los rendimientos que se obtienen de gestionarlo o de enajenarlo se deberá ajustar a lo que establece el artículo 104 de la LUIB, tanto si los gestiona la entidad urbanística especial como si el suelo o los rendimientos se adjudican a los entes públicos que la integran.

6. Los acuerdos que, como administración actuante, adopten las entidades urbanísticas especiales, se rigen por el derecho administrativo.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 13. *Clases de suelo.*

El plan general clasifica todo el territorio del término municipal en todas o algunas de las clases de suelo que determinan los artículos 19 a 21 de la LUIB. En todo caso, debe delimitar los ámbitos territoriales a los que correspondan cada una de las clases de suelo que establezca, y la asignación de las superficies correspondientes se deberá justificar para cada clase de suelo en función de las determinaciones establecidas en la LUIB, en este Reglamento y en el marco que establezcan los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 14. *Requisitos para la edificación del suelo.*

1. Para que el suelo pueda ser edificado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico, y mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente, es necesario que haya alcanzado la condición de solar en los términos que determina el artículo 25 de la LUIB.

No obstante, el ayuntamiento correspondiente podrá autorizar, excepcional y motivadamente dejando constancia en el expediente, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, que las obras de edificación sean simultáneas a la ejecución de las de urbanización o reurbanización, en los supuestos de actuaciones de transformación urbanística de las previstas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo 23 de la LUIB, si se cumplen las condiciones y requisitos que establece el artículo 265 de este Reglamento.

2. Si para la edificación es necesaria la reparcelación previa del suelo, se aplicará lo que determina el apartado 2 del artículo 28 de la LUIB.

3. No se aplicará lo que establecen los apartados 1 y 2 de este artículo en el caso de ejecución anticipada de sistemas urbanísticos de titularidad pública.

Artículo 15. *Sistemas generales y locales.*

1. Integran los sistemas urbanísticos generales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para las infraestructuras o servicios urbanos, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es de alcance municipal. Los sistemas urbanísticos generales configuran la estructura general del territorio y determinan el desarrollo urbano.

2. Integran los sistemas urbanísticos locales los terrenos que el planeamiento urbanístico reserva para las comunicaciones, para las infraestructuras o servicios urbanos, para los equipamientos comunitarios y para los espacios libres públicos, si su nivel de servicio es un ámbito de actuación de suelo urbano o de suelo urbanizable.

3. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, si se incluyen en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo que establece el artículo 96 de la LUIB. Si es necesario adelantar la obtención de la titularidad pública y la ocupación directa regulada por el artículo mencionado no es suficiente, se podrá también efectuar una actuación aislada expropiatoria, supuesto en el cual la administración adquirente se subrogará en los derechos y los deberes de la anterior persona propietaria.

4. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos públicos que no se incluyan en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación se podrán adquirir mediante la actuación expropiatoria que corresponda.

Artículo 16. *Compatibilidad entre sistemas urbanísticos y otras calificaciones.*

1. El planeamiento urbanístico podrá prever que el subsuelo de los sistemas urbanísticos de titularidad pública se destine a usos diferentes de los atribuidos al suelo, siempre que sean compatibles con la funcionalidad del sistema.

2. En suelo urbano, en los ámbitos incluidos en actuaciones urbanísticas, el planeamiento urbanístico podrá establecer que el subsuelo del suelo que se destine a sistemas de titularidad pública sea susceptible de aprovechamiento de titularidad privada, destinado al uso de aparcamiento, de almacén, a usos propios de los equipamientos o a otros usos admitidos por el planeamiento en el subsuelo, cuando sea necesario para garantizar el equilibrio de beneficios y cargas derivado de la cesión gratuita del suelo destinado a nuevos sistemas de titularidad pública.

3. En suelo urbano, el planeamiento urbanístico podrá calificar como sistema de titularidad pública parte de las edificaciones existentes, delas edificaciones de nueva construcción, o del vuelo o del subsuelo de los inmuebles, por razón de la necesidad de implantación de equipamientos comunitarios, y también para facilitar la accesibilidad de los peatones a las redes viarias y de espacios libres en las tramas urbanas consolidadas. La obtención de estos sistemas se podrá llevar a cabo por expropiación cuando el inmueble afectado no forme parte de un ámbito de actuación urbanística que prevea la cesión gratuita del sistema.

Artículo 17. *Régimen urbanístico del subsuelo.*

1. El uso urbanístico del subsuelo se deberá adecuar a las previsiones del planeamiento urbanístico, y la existencia de aprovechamiento quedará subordinada en cualquier caso a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés público, como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supone delimitar su contenido urbanístico, y deberá condicionar la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico que le atribuya el planeamiento.

2. Lo subsuelo queda sometido a las servidumbres administrativas necesarias para prestar los servicios públicos, siempre que sean compatibles con el uso del inmueble privado sirviente de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico atribuido.

Artículo 18. *Determinación del carácter anticipado de las modificaciones del planeamiento a efectos indemnizatorios.*

Si el planeamiento no prevé expresamente sus plazos de ejecución, a efectos indemnizatorios, las modificaciones y las revisiones no tendrán carácter anticipado si han transcurrido tres años desde la aprobación definitiva del plan urbanístico derivado, cuando sea preceptivo, o desde que se haya establecido la ordenación detallada correspondiente.

Artículo 19. *Alternativa de cesión de suelo lucrativo en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.*

A los efectos exclusivo y en las condiciones que prevé el apartado 4 del artículo 29 de la LUIB, el deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización a que se refiere la letra d) del apartado 3 del mismo artículo, se podrá llevar a cabo mediante la cesión de suelo urbano con aprovechamiento lucrativo equivalente en otros terrenos exteriores a la actuación, o de superficie edificada en esta clase de suelo urbano, cuando la ordenación urbanística dé lugar a una parcela única e indivisible o si resulta materialmente imposible individualizar el aprovechamiento objeto de cesión en una parcela urbanística del interior de la actuación correspondiente.

Artículo 20. *Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable.*

1. Las personas propietarias de suelo clasificado como urbanizable, mientras no exista un proceso de transformación, tienen derecho a usarlos terrenos de su propiedad, a su disfrute y a su disposición, de conformidad con su naturaleza rústica. No obstante, en suelo urbanizable, y salvo el régimen de uso provisional del suelo establecido en el artículo 128 de la LUIB, no será posible autorizar los usos y las obras que supongan construcción o edificación y que se regulan por la legislación de suelo rústico.

2. Además de lo previsto en el apartado anterior, salvo los casos en que el planeamiento general prevea la promoción por parte de las administraciones públicas, las personas propietarias de suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 30.1 de la LUIB y con sujeción a los criterios de graduación temporal y espacial que establecen los planes generales, tendrán el derecho de promover la transformación instando a la administración a que apruebe el planeamiento de desarrollo, cuando se trate de suelo urbanizable no ordenado en el plan de ordenación detallada, o los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes, de conformidad con lo que establece la LUIB y este Reglamento. Asimismo, tendrán el derecho de formular y de recibir la respuesta a la consulta que prevé el artículo 30.3 de la LUIB.

3. Cuando se trate de suelo urbanizable que disponga de ordenación detallada, las personas propietarias tendrán derecho al porcentaje de aprovechamiento urbanístico del sector referido a sus fincas que fije el planeamiento.

Artículo 21. *Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural.*

1. En el caso de que las personas propietarias de terrenos ordenados como núcleo rural pretendan la construcción de nuevas edificaciones o la sustitución de las existentes, las parcelas deberán disponer de los servicios establecidos en el planeamiento; deberán ceder al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o la regularización del vial que sea necesaria, y ejecutar a su cargo las obras de conexión con los servicios existentes en el núcleo.

2. En los ámbitos en los que el planeamiento prevea actuaciones urbanísticas en los núcleos rurales con respecto a la implantación o renovación de infraestructuras de servicios, las personas propietarias estarán igualmente obligadas a:

a) Costear y ejecutar las obras de implantación de infraestructuras de servicios urbanísticos, en el grado que prevea el plan.

b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas de infraestructuras generales exteriores al núcleo y las obras para ampliar o reforzar estos

sistemas, que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de la actuación, de acuerdo con lo que determina el planeamiento urbanístico.

c) Ceder al ayuntamiento de manera obligatoria y gratuita los terrenos para los que el planeamiento eventualmente prevea su destino a equipamientos y espacios libres públicos, de acuerdo con el resultado de la memoria de viabilidad económica correspondiente.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 22. *Entorno urbano e intervención en áreas urbanas.*

1. Las políticas públicas en materia de planeamiento en áreas urbanas, especialmente en núcleos históricos o degradados, tendrán como objetivo su revitalización, la regeneración de la morfología urbana tradicional o la consecución de una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, respetando, en su caso, la trama y el conjunto de edificios que dispongan de valor patrimonial o cultural.

2. Para conseguir los objetivos anteriores, los instrumentos de planeamiento deberán adoptar medidas tendentes a la potenciación de la edificación en solares vacantes ubicados en núcleos históricos o zonas degradadas, para lo cual los ayuntamientos, en su caso, dictarán las correspondientes órdenes individualizadas de ejecución de la edificación, en los términos establecidos en la LUIB y en este Reglamento.

Asimismo, se adoptarán las medidas adecuadas de generación de espacios libres, rehabilitación y construcción de edificios con destino a equipamientos públicos o a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y se procurará, en todo caso, incrementar las dotaciones públicas en las zonas urbanas infradotadas.

3. Las políticas públicas de desarrollo de los núcleos poblacionales tendrán en cuenta, en todo caso, la perspectiva de género, en los términos establecidos en la LUIB y en este Reglamento. A estos efectos, de acuerdo con la legislación sectorial en materia de igualdad de oportunidades, se deberá incluir sistemáticamente la variable de sexo en las estadísticas, las encuestas y la recogida de datos que se lleven a cabo.

Artículo 23. *Perspectiva climática y mitigación del cambio climático.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incorporar necesariamente la perspectiva climática de acuerdo con los estándares olos objetivos que prevé la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética y la legislación estatal, así como el Plan de Transición Energética y Cambio Climático.

2. En todo caso, el planeamiento urbanístico tendrá que seguir como mínimo las siguientes directrices básicas, encaminadas a un cambio de modelo urbanístico que priorice la rehabilitación del parque de viviendas y los edificios de consumo energético casi nulo y a reducir la vulnerabilidad y las emisiones de gases con efecto invernadero:

a) La protección y custodia de los ecosistemas naturales de los entornos de los núcleos de asentamiento, asegurando el mantenimiento de su funcionalidad ecosistémica, estableciendo a través del planeamiento urbanístico un grado de protección elevado para las zonas naturales, agrarias, y de espacios verdes, en especial para las más arborizadas.

b) La minimización de la antropización del suelo mediante la promoción de un crecimiento adecuado a las necesidades de la población limitando el aumento de la ocupación del suelo. En todo caso, en los asentamientos se deberá incrementar la permeabilidad de los suelos y la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan el riesgo de inundaciones y permitan la infiltración del agua.

c) El fomento de la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos para crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

d) El fomento de la densidad y la compacidad para evitar la dispersión urbana, proponiendo estructuras urbanas compactas a través de la definición de umbrales de densidad, para reducir el consumo de suelo, las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un determinado nivel de actividades económicas de proximidad, como comerciales o productivas.

e) La maximización del aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los asentamientos y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables y su implantación progresiva.

f) La reducción y optimización del uso del agua, adecuando usos a calidades. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán disponer de un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

g) El fomento del uso eficiente de los materiales, y la promoción del uso de materiales ecológicos o de bajo impacto ambiental, preferentemente de origen local, atendiendo todo su ciclo de vida, fomentando la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos con la finalidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. En la regulación de las condiciones edificatorias, se deberá promover el cálculo de la huella de carbono en los proyectos de nuevas edificaciones.

h) La minimización de las necesidades de movilidad y su reducción, con el fomento de las estrategias de proximidad entre usos y actividades y las formas de movilidad no motorizada y el transporte público, como vectores principales de la estructura urbana, modulando o restringiendo selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas.

i) El fomento de la regeneración del tejido urbano existente a través del mantenimiento o mejora de la vitalidad urbana y la calidad de las personas residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recalificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en el ámbito de la ciudad consolidada.

j) Las normas de los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán que minimizar las barreras a la rehabilitación energética del parque edificado existente. Se podrán establecer y aplicar justificadamente condiciones urbanísticas en relación con los efectos de ocupación del suelo y volumen edificable u otras que se consideren oportunas para hacer viables y favorecer estas rehabilitaciones de edificios con la finalidad de mejorar su eficiencia energética, y se deberá facilitar e incentivar la rehabilitación de los edificios existentes y la construcción de nuevos edificios con una calificación energética superior a la que exija la normativa vigente.

Asimismo, deberán prever la adaptación de la edificación existente y de la edificación nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad, con el diseño y adaptación de la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales a través de una ordenación detallada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreado, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.

k) El establecimiento del espacio público como eje del desarrollo de los pueblos y ciudades, con la adaptación de los espacios urbanos existentes y los de nueva creación a los criterios bioclimáticos.

l) El fomento de los espacios urbanos verdes para reducir el efecto isla de calor urbano y fijar carbono en estos espacios, así como objetivos de plantación de árboles. Se considerará el incremento de la capacidad de regulación climática de las zonas verdes, mediante la previsión de una red de parques y jardines conectada con el entorno periurbano y rural a través de corredores ecológicos, y la inserción de verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se sujeten a evaluación ambiental estratégica deben incorporar la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental correspondiente, de acuerdo con los requerimientos del artículo 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, y establecer las reservas que determina sobre áreas de suelo destinadas a la generación de energía renovable en los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean.

Artículo 24. *Accesibilidad, movilidad urbana y transporte público.*

1. Las administraciones públicas con competencias urbanísticas de la isla de Mallorca tendrán que procurar un diseño de los espacios y los edificios de uso público que garantice la utilización efectiva por parte de la ciudadanía y su accesibilidad, especialmente mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán establecer las condiciones que tienen que reunir los espacios públicos de manera que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno. Los proyectos de urbanización o, en su caso, el planeamiento urbanístico que los incorpore en los términos previstos en la LUIB y en este Reglamento, tendrán que definir los detalles técnicos para garantizar la accesibilidad a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, tanto con respecto a la obra de urbanización como a las instalaciones que se deban ejecutar.

3. Se deberá asegurar una movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un equilibrio adecuado entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos de peatones y los no motorizados.

4. Los equipamientos y las dotaciones públicas más significativos deberán estar conectados entre sí mediante una red de recorridos de peatones o no motorizados prevista en el planeamiento urbanístico, cuyo diseño concreto tendrá que evitar los peligros que pueda generar el tránsito rodado. No obstante, cuando la intensidad del tráfico sea escasa y así se acredite en la memoria del instrumento de planeamiento, o bien la movilidad y el transporte queden garantizados por la existencia efectiva de servicios públicos, se podrá eximir de la obligación de prever recorridos de peatones o no motorizados a que se refiere este apartado.

Artículo 25. *Utilización racional del suelo y suficiencia de recursos hídricos.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y los instrumentos de planificación hidrológica, deben establecer los criterios que se señalan en los apartados siguientes de este artículo.

2. Los planes generales deben establecer de forma expresa un índice máximo de ocupación del suelo adecuado a los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes, en el marco de la normativa o planificación sectorial que afecten al término municipal respectivo. A estos efectos, el plan general ha de establecer en la memoria justificativa el porcentaje de suelo efectivamente ocupado y el susceptible de ocupación en ejecución del planeamiento vigente, como también la intensidad de los usos previstos.

3. Con el fin de conseguir la preservación de la calidad de los recursos hídricos, el planeamiento urbanístico, en los términos establecidos por la legislación y planificación sectorial, deberá:

a) Identificar y caracterizar las masas de aguas superficiales y subterráneas, naturales, artificiales y mineromedicinales.

b) Prevenir la contaminación de las masas de agua mediante la delimitación de zonas y perímetros de protección.

c) Proteger las masas de agua destinadas a consumo humano con la previsión, de acuerdo con la planificación hidrológica, de las medidas de prevención de su deterioro, de mejora o de restauración.

d) Establecer los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano que disponga la planificación hidrológica.

4. A los efectos establecidos en el apartado anterior en la elaboración de un nuevo plan general o en su revisión, se deberá acompañar un estudio de los recursos hídricos que ha de contener los puntos siguientes:

a) El origen del agua con que se atiende la demanda existente y la nueva demanda generada.

b) La calidad del agua destinada a los diferentes usos, incluida la del agua depurada destinada para los usos primarios, industriales y terciarios.

c) La identificación de los riesgos de contaminación del agua, si existen, como también las actividades o la intensidad de estas que no se deban efectuar en determinadas zonas por la presencia de un alto riesgo de contaminación.

5. Sin perjuicio de los informes que determina la legislación aplicable con relación a las actuaciones de urbanización, la implantación de nuevos usos residenciales, turísticos, industriales, terciarios u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la obtención previa de un informe favorable del organismo competente en materia de recursos hídricos.

Artículo 26. *Planificación urbanística y prevención de riesgos naturales.*

1. El planeamiento urbanístico debe establecer medidas de prevención de riesgos naturales y de reducción de sus impactos.
2. De acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y la normativa y la planificación sectorial, el planeamiento urbanístico deberá identificar en la memoria informativa y en los planos de información las zonas sobre las que existan riesgos naturales, y tendrá que indicar tanto las causas que han dado lugar a su presencia, como en la medida en que sea posible, las actuaciones que lo minimicen, y en consecuencia deberá orientar la ordenación de los futuros desarrollos a zonas no afectadas por estos riesgos.
3. El planeamiento urbanístico está obligado a respetar la normativa de emergencias, así como, antes de su aprobación definitiva, a someterse al informe preceptivo de la Comisión de Emergencias y Protección de las Illes Balears sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pueda provocar la ordenación adoptada.

Artículo 27. *Planeamiento urbanístico y riesgos de accidentes graves por intervención de sustancias peligrosas.*

En caso de existencia sobre el territorio de una actividad, construcción o instalación legalmente implantada sobre la que se realiza una actividad que, de acuerdo con la normativa aplicable, esté comprendida entre las que comportan un riesgo de accidentes graves en qué intervengan sustancias peligrosas, se deberá establecer el régimen urbanístico que determine el organismo sectorial competente en materia de dichos riesgos, en la formulación o revisión del planeamiento o bien en cualquier alteración que afecte a su ámbito.

Artículo 28. *Estrategia de Infraestructura Verde y protección de las masas arbustivas.*

1. El planeamiento urbanístico tendrá que incluir, tanto en la memoria informativa y en los planos de información, como en su evaluación ambiental estratégica, un análisis de las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales existentes en el territorio, así como de la infraestructura verde en los términos que resulten de la Estrategia Nacional y autonómica de las Illes Balears cuando estas se lleven a cabo.
2. La memoria justificativa tendrá que indicar, motivadamente, que masas o formaciones vegetales, así como, de acuerdo con las estrategias a que se refiere el apartado 1 anterior, que hábitats naturales se pueden ver afectados por las actuaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento.

Artículo 29. *Paisaje y patrimonio cultural.*

1. Toda actuación urbanística que se desarrolle sobre el territorio deberá considerar sus efectos en el paisaje. El planeamiento urbanístico hade establecer una estructura urbana apropiada para la integración paisajística de los núcleos de población en relación con el medio físico que los rodea, una definición calificada de las características de los límites urbanos, su silueta y los puntos de conexión a las infraestructuras de comunicación supramunicipales.
2. En los términos que disponga la legislación sectorial y la LUIB, el planeamiento urbanístico tendrá que asegurar la protección del patrimonio cultural, esté o no declarado expresamente, mediante la conservación, la recuperación y la mejora de los inmuebles que

lo integran, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y las tipologías arquitectónicas singulares, de los paisajes de valor cultural e histórico y de las formas tradicionales de ocupación humana del suelo.

3. El planeamiento urbanístico, así como las administraciones, deberán considerar la disponibilidad de edificios de interés para la localización de servicios y equipamientos públicos y privados, y la definición de estrategias de rehabilitación.

CAPÍTULO II

Instrumentos de planeamiento urbanístico

Sección 1.ª El plan general

Artículo 30. *Determinaciones del plan general.*

1. Los planes generales deben contener las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el artículo 37 de la LUIB, desarrolladas, en su caso, en los términos que establece esta sección.

2. Las delimitaciones perimetrales de los ámbitos sujetos a las actuaciones de transformación urbanística que de acuerdo con el artículo 36.1 de la LUIB prevea el plan general, y las de los terrenos que integran los sistemas generales de espacios libres públicos, equipamientos y centros de infraestructuras y servicios, no se podrán determinar con el propósito exclusivo de ajustarlas a límites de la propiedad. Tendrán que obedecer a criterios de coherencia urbanística y no a la simple conveniencia de ajustar las determinaciones a condiciones prediales, dominicales o administrativas preexistentes.

Artículo 31. *Determinaciones del plan general sobre capacidades de población.*

1. La capacidad de población para cada zona de ordenación en suelo urbano y de cada sector de suelo urbanizable es una determinación estructural del plan general, cuyo cálculo se basa en los índices de intensidad del uso que se fijan en el plan de ordenación detallada y que, aplicados a cada proyecto que deba ser objeto de licencia municipal de obras, tienen que garantizar que en la ejecución efectiva no se superarán las capacidades mencionadas.

2. La memoria justificativa del plan general tendrá que incluir el cálculo de la capacidad máxima de población que resulte de sus determinaciones, considerando:

a) En el suelo urbano, y en el suelo urbanizable directamente ordenado mediante el plan de ordenación detallada, la capacidad máxima de población será el resultado de aplicar los índices de intensidad de uso, en la forma que se dispone en el apartado 3 del artículo 42 de este Reglamento, excepto en los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, que se tendrá que determinar en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.

b) En cada sector de suelo urbanizable previsto en el plan general y en cada ámbito de suelo urbano que deba ser objeto de planeamiento especial, la capacidad máxima de población asignada se tendrá que determinar de forma global.

Artículo 32. *Determinaciones del plan general sobre estructura general y orgánica.*

1. La definición de los sistemas generales por el plan general deberá asegurar la racionalidad y la coherencia del desarrollo urbanístico municipal, y la calidad y la funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. En todo caso, el plan general tendrá que prever parte de la reserva de suelo de los sistemas generales para equipamientos de usos docentes o sanitarios, con la superficie necesaria para que queden correctamente atendidas las necesidades de la población.

2. Los sistemas generales de espacios libres públicos se constituyen por los parques y los jardines públicos en una proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles y que no podrá ser inferior a 5 m² por habitante con referencia a la población prevista en el planeamiento.

Para calcular la superficie, se tendrá que considerar como población prevista la que resulta del número máximo de habitantes y de plazas de alojamiento turísticas que admita el plan general. Asimismo, para ser computables para el cumplimiento del estándar que prevé este apartado, los espacios libres públicos deberán formar parte de un sistema coherente desde el punto de vista de la accesibilidad de la población a la que sirva. No podrán computar, a efectos de prever las superficies mínimas, los terrenos calificados como espacios libres públicos que, en ejecución del planeamiento general anterior, o del planeamiento parcial o especial, fueran considerados como superficies de reserva para dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

3. El plan general tendrá que señalar, asimismo, otros sistemas de infraestructuras, espacios libres y otras dotaciones de cualquier naturaleza y titularidad, que, por su función o destino específico, sus dimensiones o por su posición estratégica, integran o tienen que integrar la estructura del desarrollo urbanístico del municipio en su conjunto.

4. A efectos de lo que establece el artículo 29.3.e) de la LUIB, con respecto a las actuaciones urbanísticas en suelo urbano de las previstas en las letras b) y c) del apartado 2 del artículo 23; así como de lo que establece el artículo 30.2.c) con respecto a las actuaciones de urbanización en suelo urbanizable; el plan general tendrá que prever las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores y las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de las expresadas actuaciones, cuya ejecución y coste se asignen al ámbito de actuación respectivo en suelo urbano o en suelo urbanizable.

Artículo 33. *Determinaciones del plan general sobre desarrollo temporal y prioridades de actuación.*

1. El plan general debe establecer las reglas relativas a las previsiones temporales para el desarrollo del resto de sus determinaciones o, en su defecto, debe señalar como mínimo las prioridades de actuación para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y los programas del resto de administraciones públicas. En la programación u orden de prioridades que establezca, se tendrán que detallar las actuaciones de iniciativa y de responsabilidad pública, esencialmente las referentes a la realización y ejecución de los sistemas generales.

2. En todo caso, el plan general deberá determinar una secuencia lógica del desarrollo territorial de los ámbitos de actuaciones urbanísticas ode los sectores. Con esta finalidad, de manera justificada, tendrá que establecer las condiciones objetivas que se deban cumplir para que sea posible delimitar los ámbitos o sectores e incorporarlos al contexto global del territorio, definiendo un orden básico de prioridades para ejecutar las actuaciones integradas.

Artículo 34. *Densidades máximas y estándares dotacionales mínimos del plan general.*

1. El plan general deberá determinar la capacidad máxima de población y fijar la densidad máxima de población en las zonas de ordenación urbanística en suelo urbano y para los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, en los términos previstos en el artículo 37 de la LUIB. La densidad residencial por hectárea no puede superar las 75 viviendas o la más restrictiva que determine el Plan Territorial Insular de Mallorca u otros instrumentos de ordenación territorial, salvo la excepción prevista en el artículo 37 de la LUIB, antes expresado.

En el caso de las zonas de ordenación urbanística en las que la densidad del planeamiento preexistente sea superior a 75 viviendas por hectárea, el nuevo plan general no estará sujeto a este límite de densidad residencial, sin que en ningún caso pueda aumentarla respecto del planeamiento anterior.

En los ámbitos, zonas o sectores de uso turístico, la densidad máxima de este uso que puede fijar el plan general se tendrá que ajustar a los límites que prevean los instrumentos de ordenación territorial o turísticos a los que la legislación sectorial turística asigna esta definición de densidades.

2. Cuando el plan general, en caso de que no se haya superado la limitación establecida en el apartado anterior, determine, en coherencia con los criterios estructurales a que responda el modelo territorial establecido, un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo en los términos que define el apartado 2 del artículo 59 de la LUIB, para

ámbitos de ordenación espacial concretos, categorías o zonas, deberá prever las reservas mínimas de cesión de suelo que se establecen, aplicadas al incremento de aprovechamiento atribuido.

3. Las alteraciones de la ordenación urbanística del plan general, a través de su modificación puntual o su revisión, no podrán afectar a la calidad urbana mediante el decremento de la superficie dotacional de la ciudad ya edificada y consolidada que supongan una merma en la calidad de la ciudadanía. A estos efectos:

a) Los terrenos que el plan general clasifique como suelo urbano por ejecución del planeamiento general anterior, del plan de ordenación detallada, del planeamiento parcial o especial, se encuentran sujetos a la limitación de mantener en los ámbitos que se delimiten en futuras modificaciones realizadas de forma independiente al proceso de revisión del plan general, las superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales establecidas para el suelo urbano sujeto a las actuaciones de las previstas en el apartado 3 del artículo 29 de la LUIB o para el suelo urbanizable.

b) La limitación anterior rige para la revisión del plan general, y se deberá mantener el uso dotacional de las parcelas y solares que hayan tenido este destino en el planeamiento que se revisa, si bien excepcionalmente se podrá variar previa justificación y motivación del mantenimiento de la calidad urbana en cuanto al nivel de dotaciones y respetando en todo caso los estándares mínimos de la ordenación, y sin perjuicio de la exigencia de lo que determina el apartado 2 de este artículo en los casos de incremento de edificabilidad.

4. Las superficies de los terrenos con destino dotacional o de aparcamiento que tengan carácter de sistema local, y que son independientes delas correspondientes a la estructura general y orgánica, en los casos de suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas que comporten deber de cesión de suelo dotacional de acuerdo con el artículo 29 de la LUIB, y de acuerdo con el artículo 43 de la LUIB en el supuesto de suelo urbanizable, se deberán ajustar a los mínimos establecidos en los expresados artículos, y podrán ser incrementadas por el plan general.

5. A los efectos que determinan los apartados anteriores, las zonas verdes se dividen en las categorías a que se refiere el artículo 2 del anexo Ide este Reglamento. Asimismo, los destinos posibles de las parcelas dotacionales destinadas a equipamiento público serán los establecidos en el expresado artículo 2 del anexo I.

6. La distribución por usos detallados del suelo destinado a equipamientos públicos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 del anexo I de este Reglamento no está sujeta a estándares genéricos. Las distribuciones expresadas y las superficies asignadas se fijarán, en cada caso, teniendo en cuenta las necesidades específicas del ámbito o sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

En todo caso, los planes generales en suelo urbano, y también cuando se refieren al uso residencial, deberán ser informados por los órganos del Gobierno de las Illes Balears competentes en materia de educación y de sanidad. Estos informes se podrán solicitar de forma potestativa durante los trabajos de redacción del plan general, y el ayuntamiento correspondiente deberá solicitarlos preceptivamente en el trámite a que se refiere el apartado 3 del artículo 55 de la LUIB, y se tendrán pronunciar sobre la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, como también de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos dichos usos.

7. Sin perjuicio de lo que establece el apartado 6 anterior, los planes generales, respecto a los equipamientos y dotaciones que integran los sistemas generales pertenecientes a la estructura general y orgánica del territorio, tendrán que prever la reserva de suelo para equipamiento público escolar que resulte necesaria tanto para la enseñanza infantil y primaria como para la enseñanza secundaria obligatoria y bachillerato, de acuerdo con el mapa escolar y los planes de los órganos competentes del Gobierno de las Illes Balears.

Artículo 35. *Documentación de los planes generales.*

1. Los planes generales se formalizan mediante los documentos que determina el artículo 38 de la LUIB, con las especificaciones de contenido que determinan los artículos siguientes de este Reglamento.

2. En función de los informes de sostenibilidad económica correspondientes a cada actuación de transformación urbanística, el plan general tendrá que fijar una programación detallada de dichas actuaciones, que se deberá actualizar periódicamente y, como máximo, cada seis años, por acuerdo del pleno del ayuntamiento, después de un plazo de un mes de información pública mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y en la dirección o punto de acceso electrónico correspondiente, que deberá incorporar el contenido íntegro de la propuesta de actualización de la programación. Este acuerdo de actualización y su contenido documental, se deberá publicar en los referidos «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y en la dirección o punto de acceso electrónico y se tendrá que comunicar al Consejo Insular de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears con el envío de la documentación que se haya actualizado.

Asimismo, el plan general deberá fijar una programación temporal para el desarrollo del resto de actuaciones que prevea y que no sean de transformación urbanística, o de cualquiera otra de sus determinaciones, en especial las relativas a las previsiones específicas sobre la realización y ejecución de los sistemas generales, en coherencia, si corresponde, con las previsiones del estudio económico y financiero y, eventualmente, de acuerdo con los planes y programas del resto de administraciones públicas.

Artículo 36. *Contenido de la memoria social del plan general.*

1. En la memoria social del plan general, la evaluación y justificación de las necesidades sociales de acceso a la vivienda deberán hacer referencia a los aspectos siguientes:

a) Necesidades cuantitativas y de localización de suelo residencial y vivienda, en relación con el medio ambiente urbano en que se insertan, con estimación de las necesidades de vivienda social de acuerdo con las características socioeconómicas de la población.

b) Análisis de las posibles localizaciones alternativas de las reservas para construir viviendas de protección pública, atendiendo a los objetivos de evitar la concentración excesiva de viviendas de este tipo y de favorecer la cohesión social, impidiendo la segregación espacial de los ciudadanos y de las ciudadanas por razón de su nivel de renta, y las posibilidades de rehabilitar edificaciones para destinarlas a dichos tipos de viviendas.

c) Cuantificación de las reservas mínimas obligatorias de acuerdo con el artículo 37.i) de la LUIB, y cuantificación de la totalidad de las reservas previstas para construir viviendas de protección pública.

d) Mecanismos previstos para obtener suelo para construir vivienda protegida promovida a iniciativa pública.

e) Previsión de las necesidades de viviendas dotacionales públicas, en su caso, con indicación de los colectivos a los que se dirigen, a los efectos de establecer las calificaciones y las reservas adecuadas.

f) Análisis de las necesidades de equipamientos comunitarios de acuerdo con las previsiones de nuevas viviendas y de la adecuación del emplazamiento y de los usos previstos para estos equipamientos.

2. En la memoria social, para dar cumplimiento a los aspectos a que se refiere el artículo 39.3 de la LUIB, deberá figurar:

a) Una diagnosis de la situación a partir del análisis de la información sobre la población a la que afecte al plan, con la identificación de las problemáticas y de las necesidades de bienestar de los diferentes colectivos afectados.

b) La valoración del impacto social y de género del plan, que comprende:

1.º La justificación de la coherencia de la ordenación propuesta con las necesidades detectadas de las mujeres y los hombres y de los otros colectivos por lo que respecta en especial a los parámetros de accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano, teniendo en cuenta particularmente las necesidades de las personas que llevan a cabo las tareas de cuidado y gestión doméstica, así como las que reciben esta atención.

2.º Medidas o determinaciones previstas en el plan que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre las mujeres y los hombres, como también entre los diversos grupos sociales.

3.º Previsión de cómo incidirá la ordenación propuesta sobre la situación originaria de los diferentes colectivos analizados.

Artículo 37. *Planos de información.*

Los planos de información del plan general del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio deberán contener la información gráfica sobre las características naturales, ambientales, culturales, socioeconómicas, demográficas o del desarrollo urbanístico que sean relevantes para la ordenación urbanística y se tendrán que elaborar sobre la base de la cartografía digital más actualizada. Los planos se tendrán que materializar sobre soporte físico a escala no inferior a 1:10.000 y tendrán que incluir, en todo caso, los aspectos siguientes:

a) Características topográficas del territorio, con expresión de los límites de pendiente del 20%, y red hidrológica.
b) Estructura catastral vigente; usos y aprovechamiento del suelo existentes.
c) Áreas vulnerables por la existencia de riesgos naturales, geológicos o tecnológicos y áreas afectadas por impactos ambientalmente relevantes y la indicación de las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales existentes.
d) Ámbitos y elementos objeto de protección de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial.
e) Redes generales de servicios existentes, con indicación de las redes principales de distribución de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de abastecimiento y distribución de agua, de hidrantes para incendio, de saneamiento, unitarias y separativas, tanto de pluviales como de residuales y, en su caso, de abastecimiento y de distribución de gas.
f) Red general vial y de ferrocarriles, existentes o planificadas, a los efectos de delimitar el rango, las posibilidades de utilización de los puntos de acceso, y las servidumbres y restricciones del territorio impuestas por la legislación sectorial respectiva, y otras infraestructuras de interés general.
g) Mapas de vulnerabilidad y capacidad del territorio con respecto a la contaminación atmosférica, mapas de protección de la contaminación lumínica y mapas estratégicos de ruido y zonificación acústica, en caso de que se hayan elaborado o aprobado, de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial.
h) Planos de delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con expresión de su situación y alcance de la alteración.
i) Planos de ubicación y definición de los bienes inmuebles que integren el patrimonio público de suelo en el momento de la formulación del plan general.

Artículo 38. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación del plan general expresan gráficamente las determinaciones de este planeamiento y se tendrán que elaborar sobre la base de la cartografía digital más actualizada y, si corresponde, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.
2. Los planos de ordenación del plan general deberán ser, como mínimo, los siguientes:

a) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y materializado sobre soporte físico a una escala mínima de 1:5.000:

1.º Planos de clasificación del suelo, con expresión de las superficies de cada una de las clases de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico, y dentro de este último, de las dos categorías básicas de rústico común y rústico protegido.
2.º Planos de estructura general del territorio, en los que se señalen, conjunta o separadamente, los diferentes sistemas generales, tanto el viario y de comunicaciones, como el de espacios libres y zonas verdes públicas y el de equipamientos e infraestructuras.
3.º Planos de delimitación de los sectores urbanizables y, en su caso, de los ámbitos de planeamiento especial externos al suelo urbano, con expresión de sus superficies.

b) Para el suelo urbano, planos materializados sobre soporte físico a una escala mínima de 1:2.000, que expresen las determinaciones señaladas en los artículos 36 y 37 de la LUIB y los artículos de este Reglamento que los desarrollan, y en especial:

1.º Planos de delimitación de las zonas de ordenación urbanística.
2.º Planos de delimitación de los ámbitos de las áreas sujetas a actuaciones de transformación urbanística, con expresión de sus superficies, especificando sus tipos, de reforma interior o de renovación urbana. También se establecerán los ámbitos de las actuaciones de dotación, que ya pueda prever este instrumento de planeamiento.

c) Para el suelo urbanizable, planos materializados sobre soporte físico a escala adecuada, que reflejen la situación y delimitación de los sectores, con expresión de sus superficies.
d) Para el suelo rústico, planos materializados sobre soporte físico a una escala mínima de 1:5.000, que expresen las distintas categorías asignadas, de acuerdo con la legislación aplicable y los instrumentos de ordenación territorial, diferenciando, si corresponde, distintas zonas, según la regulación.

3. Los planos de ordenación relativos a las redes generales de servicios tendrán que reflejar las propuestas y soluciones del plan respecto de:

a) Las redes generales de alcantarillado, tanto de aguas pluviales como residuales, así como los correspondientes colectores y estaciones depuradoras.
b) La red general de distribución de energía eléctrica, centrales y subestaciones transformadoras.
c) Las redes de telecomunicaciones que den cobertura adecuada a la totalidad del territorio.
d) Las redes generales de abastecimiento de agua y, en su caso, de agua contra incendios, con la indicación de la situación de los depósitos y de las estaciones de bombeo.
e) La red general de distribución de gas cuando el plan lo determine.
f) Las instalaciones de gestión de residuos.

Artículo 39. *Normas urbanísticas.*

1. Las normas urbanísticas del plan general establecen, mediante un texto articulado, las determinaciones que corresponden, en cada clase y categoría de suelo, a este plan. A estos efectos, las normas urbanísticas:

a) Deberán contener las disposiciones explicativas que faciliten el uso y la comprensión de los documentos que integran el plan. Podrán incorporar disposiciones aclaradoras del significado y de los efectos jurídicos de las determinaciones que se establezcan de acuerdo con la legislación aplicable.
b) No tendrán que contener o reproducir determinaciones que sean objeto de regulación de detalle de acuerdo con la legislación o normativa sectorial, sin perjuicio de efectuar las oportunas remisiones genéricas.

2. Las normas urbanísticas integrarán las reglas técnicas y jurídicas que precisen las condiciones sustantivas y temporales a que se tienen que ajustar las actuaciones urbanísticas que prevé el plan general. Asimismo, tendrán que establecer las disposiciones que definan el régimen jurídico transitorio a que se encuentren sujetas las determinaciones del planeamiento general anterior que el nuevo plan asuma. Tampoco se deberán introducir las definiciones sobre los elementos y los parámetros urbanísticos, así como la manera de medirlos, que figuran en el anexo II de este Reglamento, que tendrán el significado exacto que en él figura. No obstante, de manera excepcional y justificada, se podrán utilizar definiciones o subclasificaciones complementarias para alcanzar el grado de detalle que se requiera.
3. Además de las determinaciones previstas en los apartados anteriores, las normas urbanísticas deberán contener también las reglas básicas relativas a la ejecución urbanística, con el fin de regular, con carácter general, los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones urbanísticas establecidas en el artículo 23 de la LUIB, que deberán respetar los planes de ordenación detallada.

Artículo 40. *Contenido de los estudios económicos del planeamiento.*

1. El estudio económico y financiero del plan general contiene la estimación del coste económico de las obras de urbanización, servicios y dotaciones, ya sea de nueva implantación, de ampliación o de modificación de las existentes, de todas las actuaciones urbanísticas, así como el coste para la obtención de los terrenos en los casos en que su adquisición sea a cargo de la administración.

Se deberá realizar la identificación de los sujetos privados o públicos responsables de su ejecución, en el segundo supuesto habrá que identificar las administraciones responsables, así como el establecimiento de los plazos en que se prevé su desarrollo.

2. Los informes de sostenibilidad económica en los diferentes instrumentos de planeamiento, deberán tener en cuenta todas las actuaciones urbanísticas que afecten a las haciendas locales. Su contenido será el que determina el apartado 2 del artículo 47 de la LUIB.

3. Las memorias de viabilidad económica, tanto en el plan general como en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, se tendrán que referir a las actuaciones previstas en los artículos 47.3 de la LUIB, y el 22.5 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

4. Las memorias de viabilidad deberán incluir el siguiente contenido:

a) Un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos de la situación previa y los de la situación final que plantea el planeamiento, con la identificación de las determinaciones urbanísticas básicas, en cada una de las situaciones, referidas a edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias, y de las redes públicas que, en su caso, se tuvieran que modificar, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de manera diferenciada.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos propuestos, la estimación del importe de la inversión necesaria para ejecutar la actuación que plantea el planeamiento, incluyendo tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) En las actuaciones de transformación urbanística previstas en el planeamiento:

– Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el artículo 24 de la LUIB.

– Comparativo de los valores de repercusión de suelo, de los diferentes usos urbanísticos previstos, entre la situación previa y la propuesta por el planeamiento.

5. La determinación de los valores del suelo en la memoria de viabilidad económica se realizará de acuerdo con lo que se indica a continuación:

a) En términos generales los valores del suelo se obtendrán en los términos establecidos en el Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, justificados en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por una persona perito tasadora, de prestigio reconocido, especializada en valoraciones urbanísticas.

b) Para las actuaciones de rehabilitación edificatoria la inversión para llevarla a cabo no puede superar el deber legal de conservación.

6. Cada vez que se redacte un instrumento de planeamiento de desarrollo más preciso, así como después en los correspondientes instrumentos de gestión, hasta el momento previo de la ejecución de una actuación, habrá que actualizar los documentos de la memoria de viabilidad y/o del informe de sostenibilidad económica que correspondan, mediante la nueva realización de un estudio de mercado riguroso que identifique los nuevos valores de repercusión de suelo correspondientes a cada uso atribuido y en función de sus resultados, determinar los nuevos coeficientes de ponderación aplicables a la obtención del aprovechamiento objetivo actualizado, a los efectos finales de recuperar la condición de equilibrio económico y de rentabilidad que ha de tener la actuación para llevarla a cabo.

7. En relación a cada uno de los documentos indicados en los apartados 1 y 2 de este artículo, el personal del ayuntamiento que lleve a cabo las funciones interventoras específicas en materia de control financiero, singularmente en materia económico-financiera

y presupuestaria, deberá emitir un informe sobre la procedencia de implantación de nuevos servicios o reforma de los existentes a efectos de evaluación de la repercusión económico-financiera y de estabilidad presupuestaria.

Este informe se tendrá que emitir preceptivamente en los términos que establece la normativa estatal reguladora del régimen jurídico de los funcionarios de la administración local con habilitación de carácter nacional, y la legislación estatal reguladora de las haciendas locales, con respecto a los principios de control interno de la gestión económica, control financiero y de eficacia, analizando la corrección de las propuestas del estudio económico y financiero que impliquen financiación a cargo de la hacienda pública municipal, o la conformidad de la administración o entidad correspondiente distinta del ayuntamiento, y asimismo la corrección de las propuestas y conclusiones del informe de sostenibilidad económica, en relación en el objeto que le asigna el apartado 2 de este artículo.

Sección 2.ª Los planes de ordenación detallada

Artículo 41. *Determinaciones de los planes de ordenación detallada.*

1. Los planes de ordenación detallada deben contener las determinaciones establecidas en el artículo 42 de la LUIB, establecidas bien con carácter general o de acuerdo con las distintas clases de suelo urbano, urbanizable y rústico previstas en el plan general. Dentro de las determinaciones del plan de ordenación detallada en suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado a que se refiere el artículo 42.1 de la LUIB, se tendrán que considerar los aspectos siguientes:

a) En las funciones de calificación de suelo y de reglamentación de las condiciones de edificación, tiene que diferenciar, en su caso, el uso correspondiente al suelo, al vuelo y al subsuelo; como también especificar las características de la parcela mínima indivisible.

b) El trazado detallado y las características de la red viaria, con la clasificación en función del tráfico previsto, precisando la anchura de los viales, en su caso, y de los espacios destinados a aparcamiento con señalamiento de la totalidad de sus alineaciones y de las rasantes. La red viaria tiene que garantizar, en todo caso, que se cumple la normativa sectorial que sea aplicable en materia de itinerarios adaptados y de accesibilidad.

c) La reglamentación detallada de los parámetros y condiciones a que se refiere la letra f) del apartado 1 del artículo 42 de la LUIB. Esta reglamentación tendrá que incluir igualmente la dotación de aparcamientos exigible a las edificaciones y otras determinaciones análogas, y tendrá que considerar la oportunidad de establecer criterios de eficiencia energética e incluir determinaciones sobre la orientación de edificios, y la relación entre la altura y el espacio libre.

d) En su caso, en los planes de ordenación detallada se deben determinar los elementos de urbanización que se tendrán que completar o acabar para que los terrenos adquieran la condición de solar.

e) El plan de ordenación detallada deberá incluir como suelo urbanizable ordenado los terrenos que, estando anteriormente clasificados como urbanizables, ya dispusieran de planeamiento parcial de desarrollo aprobado definitivamente, aunque no hayan culminado la ejecución de dicho planeamiento parcial.

2. En los sectores de suelo urbanizable no ordenados directamente, el plan de ordenación detallada tendrá que contener las determinaciones siguientes:

a) Las previstas en las letras b) a g) del apartado 1 del artículo 42 de la LUIB, excepto el caso de que no corresponda la determinación a que se refiere la letra g) por inexistencia de edificaciones o por la necesaria desaparición de las preexistentes por efecto de la actuación de transformación de primera urbanización.

b) La delimitación de su ámbito y concreción de los sectores para su desarrollo. La delimitación del ámbito tendrá que respetar, en todo caso, la prevista como ordenación estructural en el plan general, y la concreción de los sectores tendrá que conseguir una correcta integración de los terrenos que se deben desarrollar y las áreas urbanas existentes, evitando la redacción de planes parciales que confieran una visión fragmentaria del territorio y generen disfunciones en el desarrollo urbano. Asimismo, la concreción de los sectores se

sujeta a las condiciones que determina el apartado 2 del artículo 30 de este Reglamento sobre ajuste a límites de propiedad.

c) La definición de los ámbitos de los sistemas generales de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras correspondientes a la estructura general y orgánica que el planeamiento parcial de desarrollo deba prever, y, en su caso, su vinculación al sector de suelo urbanizable a los efectos de gestión, de acuerdo con lo que establecen los artículos 30.2.a); 36.2 y 42.2.b) de la LUIB.

La definición anterior de ámbitos de sistemas generales es independiente y diferente de la concreción de la superficie de los terrenos que integran los sistemas locales dotacionales de espacios libres y de equipamientos públicos a que se refieren el segundo inciso del artículo 30.2.a) y el artículo 43.4 de la LUIB, que se deben definir y concretar mediante el plan parcial del ámbito o ámbitos de ordenación correspondientes.

d) Trazado de las conexiones con las redes y centros de los sistemas generales de infraestructuras existentes y determinación de las actuaciones de ampliación de estas que, si procede, sean necesarias.

e) La fijación de los estándares que determinan las reservas mínimas para los sistemas urbanísticos locales de espacios libres y de equipamientos comunitarios que deban ser de titularidad pública en función de la dimensión y la intensidad de uso de cada sector, respetando las superficies mínimas establecidas en el artículo 43 de la LUIB.

f) El establecimiento, en coherencia con el modelo de implantación urbana y la estructura general de ordenación urbanística adoptada, de un esquema de ordenación que tendrá que completar la ordenación de detalle.

g) La determinación, si corresponde, de la participación de los sectores en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público, de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial.

h) El establecimiento de los plazos para la formulación y la tramitación del planeamiento parcial y para su ejecución, determinando la graduación espacial y temporal para su desarrollo y ejecución, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el plan general.

3. En el suelo rústico, además de las determinaciones establecidas por el artículo 42.3 de la LUIB, en la ordenación urbanística de los núcleos rurales que prevea eventualmente, el plan de ordenación detallada tendrá que priorizar el mantenimiento de su carácter y su integración paisajística en el entorno, y necesariamente deberá regular:

a) La definición de los usos admisibles en los ámbitos así delimitados de acuerdo con las determinaciones de la LUIB. El uso mayoritario o predominante del ámbito deberá ser el residencial. Se consideran como usos compatibles los que tengan relación directa con el residencial y que den respuesta a las necesidades de la población, y se permiten usos de pequeño comercio, dotacional y los vinculados con los servicios públicos.

b) La preservación y conservación de las edificaciones que tengan valor arquitectónico, histórico o etnográfico, sin perjuicio de admitir la demolición de los añadidos que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de la edificación originaria, o que por los materiales utilizados en los añadidos supongan un efecto distorsionador para la armonía y la estética del conjunto edificatorio, así como cualquier construcción o edificación que se encuentre en las mismas condiciones.

c) La prohibición de las edificaciones características del suelo urbano, así como la apertura de calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento.

d) La regulación de las condiciones de la edificación, respetando los límites que determina el artículo 26 de la LUIB y teniendo en cuenta que las nuevas edificaciones que se quieran implantar se tendrán que identificar con las características propias del ambiente y con la finalidad de consolidar la trama existente. Las características estéticas y constructivas, como también los materiales, colores y acabados deberán estar en consonancia con el paisaje rural. En todo caso, se tendrán que prever las medidas correctoras necesarias para garantizar el menor impacto visual sobre el paisaje y la alteración mínima del relieve natural de los terrenos.

e) El cálculo de su población potencial para evaluar las necesidades en el ámbito del núcleo, y prever potestativamente, si procede, las zonas de reserva para equipamientos y espacios libres públicos del núcleo correspondiente.

f) En caso de que el núcleo rural esté incluido o afectado por alguna de las figuras o instrumentos de protección establecidas en la legislación de patrimonio histórico, cultural o de protección medioambiental, la ordenación se tendrá que adecuar a los límites que determinan las figuras o instrumentos de protección expresados.

4. Con carácter general, el plan de ordenación detallada tendrá que definir las medidas que se consideren adecuadas para garantizar la accesibilidad universal, de acuerdo con lo que establece la legislación específica aplicable. A estos efectos, la ordenación deberá dar prioridad al hecho de establecer medidas técnicas que no comporten la exención de las determinaciones sobre volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, a las edificaciones, a la vía pública o a las alineaciones, siempre que estas medidas consigan en la práctica la misma finalidad de garantizar la accesibilidad. El plan de ordenación detallada contendrá igualmente las medidas y las condiciones necesarias para la conservación y la protección del patrimonio cultural.

Asimismo, el plan de ordenación detallada podrá contener otras determinaciones que se consideren adecuadas para completar el marco general de su ordenación propia.

Artículo 42. *Determinaciones sobre índice de intensidad de usos.*

1. El índice de intensidad del uso residencial y el índice de intensidad del uso turístico, determinan, respectivamente, para cada unidad de vivienda o para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para construirla o implantarla. En la definición del índice de intensidad del uso turístico, el plan de ordenación detallada se tendrá que ajustar a las determinaciones sobre ratio turística establecidas en los instrumentos de ordenación territorial o turísticos a los que la legislación sectorial turística asigna esta definición. En los terrenos en que sea posible implantar ambos usos se tendrán que definir los índices respectivos de cada uno.

El índice de intensidad constituye un parámetro que se tendrá que incluir en el acto de otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras como condición limitativa de esta, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, juntamente y si procede, con la condición de indivisibilidad de la parcela.

2. Los índices se deberán de expresar en forma de fracción, en la que el numerador será siempre la unidad de vivienda o la plaza turística, según corresponda, y el denominador la superficie de parcela neta necesaria para la construcción de estas unidades, de acuerdo con las reglas siguientes.

El plan de ordenación detallada, o su revisión, tendrá que definir los índices de intensidad, con respecto a los suelos clasificados como urbanos y no remitidos a ordenación posterior y a los suelos con planeamiento parcial o especial de desarrollo aprobado definitivamente, atendiendo a los criterios siguientes:

a) En ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90% de su superficie y que no estén sujetos a actuaciones de transformación urbanística, se tendrá que limitar la capacidad máxima poblacional estableciendo un índice de uso residencial, turístico o mixto de tal manera que los núcleos urbanos consolidados mantengan su propio tipo edificatorio tradicional y se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

A estos efectos, se entiende este ámbito como la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, disponga de unos parámetros jurídico urbanísticos concretos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías de la edificación con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite aplicar una normativa propia para desarrollarlo.

La aplicación del índice de uso residencial o turístico en el ámbito que se fije no puede dar lugar a un número mayor de habitantes de los que resulten de la capacidad de población determinada en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años. Por ello, las características de la edificación que se establezca en la normativa que rija el ámbito tendrán que adecuarse a este índice.

b) En el resto de suelo urbano, y en el suelo urbanizable directamente ordenado mediante el plan de ordenación detallada, se tendrá que definir según el tipo edificatorio que

la ordenación establece siempre que se garantice el equilibrio adecuado entre la población máxima servida y las dotaciones de infraestructuras, equipamientos, espacios libres, aparcamientos y otros servicios urbanísticos.

3. El producto del índice de intensidad del uso residencial o del uso turístico de cada calificación o zona de ordenación por la superficie total de terrenos que tengan asignada estas calificaciones o correspondan a la zona de ordenación mencionada, determinará la capacidad máxima de población posible en dicha zona, excepto con respecto a los ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, que se tendrá que determinar en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de quince años.

Para el cómputo de la superficie afectada por cada calificación, sólo se tendrán en cuenta las superficies de parcela neta, edificada o no, cuyo uso detallado incluya la posibilidad de un uso residencial o uso turístico.

Para el cómputo de la población posible en los terrenos calificados para uso exclusivo residencial, se entiende que en cada vivienda corresponde una población de 2,5 personas. Esta capacidad se entiende como mínima y es de aplicación, a menos que los planes generales, de acuerdo con las características específicas de la tipología de que se trate, determinen una capacidad mayor.

La suma de las poblaciones máximas posibles en cada calificación o zona de ordenación determina las capacidades máximas de población que derivan de las determinaciones del planeamiento en los suelos a que hace referencia el apartado 2.

Si el producto del índice de intensidad del uso residencial o del uso turístico por la superficie de parcela neta no da un número entero de viviendas o de plazas turísticas, se deberá redondear, al alza si la fracción decimal es mayor que 5 y a la baja si es igual o menor que 5.

Artículo 43. *Contenido de la memoria del plan de ordenación detallada.*

1. La memoria informativa y justificativa del plan de ordenación detallada se deberá referir a los aspectos siguientes:

a) Información urbanística del ámbito ordenado, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberán considerar los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio.

b) Objetivos y criterios de la ordenación de los distintos ámbitos, y análisis, en su caso, de las alternativas planteadas y descripción y justificación de la propuesta de ordenación.

2. En los casos de modificaciones de los planes de ordenación detallada que sean de iniciativa privada, se tendrá que incorporar a la memoria un anexo que justifique la necesidad de la iniciativa, y su oportunidad y la conveniencia con relación a los intereses públicos y privados concurrentes.

Artículo 44. *Planos de información.*

1. Los planos de información del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio de los planes de ordenación detallada son de carácter complementario a los correspondientes de los del plan general y por lo tanto únicamente tienen que contener la documentación específica que se considere necesaria para este instrumento de planeamiento, siempre que no figure en los correspondientes de los del plan general.

2. Los planos se deberán materializar sobre soporte físico a escala no inferior a 1:10.000 y tendrán que incluir, en todo caso, los aspectos siguientes:

a) En el suelo urbano, y en el suelo urbanizable directamente ordenado, los que sean necesarios para expresar de manera detallada el estado actual de estos suelos en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

b) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con expresión de su situación y alcance de la alteración.

Artículo 45. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación del plan de ordenación detallada expresan gráficamente las determinaciones de este planeamiento y se deberán elaborar sobre la base de la cartografía digital más actualizada.

2. Los planos de ordenación detallada deberán ser, como mínimo, los siguientes:

a) Para el suelo urbano, siempre que no esté sujeto a planes especiales de reforma interior que se elaboren con posterioridad en el propio plan de ordenación detallada, y para el suelo urbanizable, y materializados sobre soporte físico a una escala 1:1.000, planos que reflejen:

1.º Las diferentes calificaciones, de acuerdo, en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

2.º Las diferentes alineaciones, en el caso de calificaciones de edificación continua con alineación retranqueada y/o con fachada interior de manzana mediante una profundidad edificable.

3.º La delimitación de los ámbitos de gestión de las diferentes unidades de actuación, establecidas para llevar a cabo actuaciones de renovación urbana; de dotación, o para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas, o cualquier otra actuación que requiera una delimitación de este tipo.

4.º El resto de determinaciones señaladas en el artículo 42 de la LUIB para estos tipos de suelo, y con respecto a las diferentes redes de infraestructuras:

− Las redes de abastecimiento de agua potable, con la indicación de la situación de los depósitos y de las estaciones de bombeo, en su caso, y de abastecimiento de agua contra incendios.

− Las redes de distribución de energía eléctrica y, en su caso, centrales y subestaciones transformadoras que no formen parte del sistema general de infraestructuras.

− Las redes de telecomunicaciones

− Las redes de distribución de gas, si corresponde.

− Las redes de alumbrado público.

− Las redes de alcantarillado, separativas, residuales y pluviales, y/o unitaria y, en su caso, colectores y estaciones depuradoras que no formen parte del sistema general de infraestructuras. La red de instalaciones de gestión de residuos.

b) Para el suelo rústico, y materializados sobre soporte físico a una escala mínima 1:5.000, planos que reflejen las distintas categorías incluidas en cada una de las básicas, así como los ámbitos que eventualmente se ordenen como núcleo rural.

c) En todo el ámbito municipal, planos de catalogación, en los que se señalen los elementos incluidos en el catálogo de elementos y espacios protegidos tal como requieren los artículos 48.3 de la LUIB y 80.c) de este Reglamento; a escalas adecuadas para facilitar su identificación.

Artículo 46. *Normas urbanísticas.*

1. Las normas urbanísticas del plan de ordenación detallada establecen, mediante un texto articulado, las determinaciones que corresponden, bien con carácter general, bien en cada clase y categoría de suelo, a este plan, de acuerdo con el artículo 42 de la LUIB. A estos efectos, las normas urbanísticas:

a) Deberán contener las disposiciones explicativas que faciliten el uso y la comprensión de los documentos que integran el plan de ordenación detallada. Podrán incorporar disposiciones aclaradoras del significado y de los efectos jurídicos de las determinaciones que se establecen de acuerdo con la legislación aplicable.

b) No tendrán que contener o reproducir determinaciones que sean objeto de regulación de detalle de acuerdo con la legislación o normativa sectorial, sin perjuicio de efectuar las oportunas remisiones genéricas. En todo caso, las referencias literales en las normas urbanísticas a leyes, reglamentos u otros documentos normativos externos se tendrán que

distinguir con tipografía diferente al resto del articulado, indicando con claridad su procedencia.

Tampoco se tendrán que introducir las definiciones sobre los elementos y parámetros urbanísticos así como la manera de medirlos que figuran en el anexo II de este Reglamento, que tendrán el significado exacto que en él figura. No obstante, de manera excepcional y justificada, se podrán utilizar definiciones o subclasificaciones complementarias para alcanzar el grado de detalle que se requiera.

c) Se tendrán que redactar de manera articulada, y se organizarán en títulos, capítulos y, en su caso, secciones y subsecciones.

d) Tendrán que establecer las disposiciones que definan el régimen jurídico transitorio a que se encuentran sujetas las determinaciones del planeamiento de ordenación detallada anterior que el nuevo plan asuma.

2. Además de las determinaciones previstas en el apartado anterior, las normas urbanísticas deberán contener igualmente:

a) Ordenanzas de urbanización o de edificación con el fin de regular con carácter detallado los aspectos constructivos, técnicos o similares de las actuaciones de urbanización, edificación, rehabilitación, reforma o uso del suelo. Las ordenanzas locales de edificación y de urbanización a que se refiere el artículo 49 de la LUIB y los artículos 83 y 84 de este Reglamento pueden complementar, sin contradecirlas en ningún caso, las determinaciones de las normas expresadas del plan de ordenación detallada.

b) Fichas de planeamiento y de gestión en los términos establecidos en el artículo 47 de este Reglamento.

Artículo 47. *Fichas de planeamiento y de gestión.*

1. Como documento integrante de las normas urbanísticas del plan de ordenación detallada, se deberán redactar fichas de planeamiento y de gestión, aplicables a cada una de las actuaciones, previstas o sujetas a redacción de planes especiales, y cada ficha deberá referir las determinaciones, tanto si son actuaciones de transformación urbanística como aisladas, que se deberán tener en cuenta en los planes de desarrollo o que se prevean directamente en el plan de ordenación detallada.

2. Para cada una de las actuaciones de transformación urbanística, definidas en el artículo 23.2 de la LUIB, las fichas como mínimo deberán tener el contenido siguiente:

a) La delimitación gráfica y la superficie total del ámbito de cada actuación de acuerdo con el planeamiento correspondiente, con su identificación y la correspondiente codificación, con numeración correlativa y en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

b) La previsión de los diferentes usos:

1.º Los usos globales.

2.º Los usos permitidos: compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle adecuado para describirlos.

3.º Los usos no permitidos: incompatibles con la ordenación propuesta.

c) Los parámetros urbanísticos de la ordenación estructural y detallada.

d) Las condiciones de ordenación: se deberán resumir las condiciones establecidas en el plan general y en el plan de ordenación detallada.

e) Los tipos y las condiciones de edificación y la edificabilidad, diferenciando la máxima para cada uso.

f) El aprovechamiento urbanístico.

g) Los criterios de diseño de los espacios públicos.

i) Las condiciones de gestión: se debe expresar el sistema de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución. Se debe tener en cuenta la situación de cada una de estas actuaciones respecto de la secuencia lógica de desarrollo del plan, estableciendo las que requieren programación previa de otra o de otras actuaciones integradas.

j) Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada.

k) La delimitación de las unidades de ejecución o, en su caso, los criterios que se deben seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones. Como criterio general, se entenderá que cada unidad de actuación urbanística en suelo urbano o urbanizable y cada sector de suelo urbanizable constituye una actuación integrada.

3. Para cada una de las actuaciones aisladas definidas en el artículo 23.3 de la LUIB y en el artículo 114.c) de este Reglamento, las fichas como mínimo deberán tener el contenido siguiente:

a) La delimitación gráfica y la superficie total del ámbito de cada actuación, de acuerdo con el planeamiento correspondiente, con su identificación y la correspondiente codificación, con numeración correlativa y en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

b) En su caso, la identificación de los usos de sistemas generales o de dotaciones públicas que prevé el planeamiento.

c) La identificación del sistema de ejecución de la actuación aislada, según sea:

1.º Expropiación.
2.º No necesidad por incorporación previa de los terrenos afectados al dominio público.
3.º Cesión por convenio urbanístico.
4.º Cesión gratuita a los efectos de cumplir la condición de solar.
5.º Compra o permuta.
6.º Obra complementaria de urbanización u obra pública ordinaria, en concordancia, en su caso, a las previsiones de los estudios económicos.

d) Las condiciones temporales para su ejecución, de acuerdo con las previsiones del plan general y, en su caso, del plan de ordenación detallada.

e) La forma de financiación, pública o privada, de la actuación aislada.

Artículo 48. *Catálogo de elementos y espacios protegidos del plan de ordenación detallada.*

1. El plan de ordenación detallada deberá incluir el catálogo de elementos y de espacios protegidos, según disponen los artículos 41 y 48 de la LUIB. Si se revisa un plan de ordenación detallada, el catálogo del plan sujeto a revisión podrá formar parte de la ordenación anterior que asuma. En este caso, no se requiere la nueva elaboración integral del catálogo, sin perjuicio de efectuar las adecuaciones oportunas de la base cartográfica o de cualquier otra documentación del planeamiento anterior y del mismo catálogo.

2. Lo previsto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de que, en el proceso de revisión del plan de ordenación detallada o, en su caso, mediante un procedimiento de modificación del documento de catálogo, se amplíe el número de elementos y espacios protegidos incluidos.

Artículo 49. *Estudios económicos del plan de ordenación detallada.*

1. El plan de ordenación detallada tendrá que incorporar un estudio económico y financiero que especifique el coste económico de todo el resto de actuaciones que no sean de transformación urbanística ya evaluadas en el plan general, singularmente las de adquisición de sistemas generales no adscritos.

Se tendrá que especificar detalladamente las obras y los servicios cuyos costes se atribuyan al sector público y al sector privado, indicando, en el primer caso, los organismos o entidades públicas que asuman el importe de las inversiones necesarias, en correspondencia con los plazos en que se prevé su ejecución en el planeamiento. Si para la ejecución de la actuación en concreto se prevé la expropiación, el estudio económico y financiero deberá contener un cálculo estimativo de los costes de la expropiación, en conexión con el plazo o etapa de ejecución prevista.

2. El plan de ordenación detallada incorporará el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, de acuerdo con el contenido que define el artículo 40 de este Reglamento, en los casos y para aquellas actuaciones a que se refiere la letra d) del artículo 41 de la LUIB, así como el artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

Estos documentos únicamente se deberán incorporar al plan de ordenación detallada si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general con relación a los casos y actuaciones a que se refiere el párrafo anterior.

Sección 3.ª Los planes parciales

Artículo 50. *Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios.*

1. A efectos de establecer y completar la ordenación detallada de los usos y los parámetros edificatorios, los planes parciales, de acuerdo con la ordenación estructural del plan general y la del plan de ordenación detallada, tendrán que concretar:

a) La calificación del suelo, con determinación de los usos globales principales, compatibles y la determinación de los usos detallados, tanto los que sean compatibles como los que estén prohibidos, y su proporción y especificando los terrenos que se destinen a vivienda con protección oficial, de acuerdo con las reservas establecidas por el plan general.

b) Los índices de edificabilidad neta aplicable a cada parcela en función de lo que corresponda a la edificabilidad bruta establecida por el plan general, expresados en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

c) Los índices de intensidad de uso residencial o turístico, para cada calificación o zona de ordenación que los prevean, justificando adecuadamente que el resultado de la aplicación no supera la capacidad máxima asignada por el plan general al sector de suelo urbanizable.

d) La reglamentación detallada del uso y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de la ordenación de las características estéticas y tipológicas de las construcciones, de las edificaciones y de su entorno, que expresen la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, parámetros básicos sobre volúmenes, como también la dotación de aparcamientos exigible a las edificaciones y otras determinaciones análogas no incluidas en la ordenación estructural del plan general o en el plan de ordenación detallada.

Esta ordenación tendrá que introducir criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones contaminantes y arquitectura bioclimática, y podrá incluir determinaciones sobre orientación de edificios, relación entre la altura y el espacio libre, el aislamiento térmico y las condiciones de aireación de las edificaciones.

e) La definición de la parcela mínima indivisible.

f) La definición de los parámetros básicos de la ordenación de volúmenes.

g) El señalamiento de todas las alineaciones y las rasantes.

h) En general, el resto de determinaciones propias de la ordenación detallada sobre usos del suelo y parámetros de la edificación que no contradigan las determinaciones estructurales del plan general y las del plan de ordenación detallada.

2. A la hora de establecer las determinaciones relativas a los usos del suelo y parámetros de edificación, los planes parciales se deberán ajustar a las clasificaciones y definiciones a las que se refiere el artículo 94 de este Reglamento.

Artículo 51. *Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos.*

1. Con respecto a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, corresponderá a los planes parciales:

a) Definir el trazado y las características de los sistemas de comunicaciones previstos y de la conexión con los sistemas exteriores al sector.

b) Determinar los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, con indicación delos destinados a titularidad pública y, en su caso, de los que sean susceptibles de titularidad privada, y establecer las condiciones de ordenación.

c) Determinar los terrenos destinados, en su caso, al sistema de alojamiento dotacional público, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general.

2. Las condiciones relativas a las determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos y de los estándares mínimos urbanísticos aplicables a los planes parciales son las fijadas en el artículo 4 del anexo I de este Reglamento.

Artículo 52. *Determinaciones relativas a la ejecución del plan.*

Los planes parciales, de acuerdo con el artículo 43 de la LUIB, deberán marcar el plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que prevén, o determinar un plan de etapas. En caso de prever distintas etapas de ejecución, tendrán que establecer:

a) Los plazos para iniciar y finalizar la urbanización de cada una de las etapas, así como otras condiciones de obligado cumplimiento para iniciar cada etapa.
b) Las obras de urbanización que correspondan a cada etapa.
c) Las reservas de suelo para equipamientos comunitarios que se tengan que poner en servicio en cada una de las etapas.
d) Los servicios urbanísticos que se deban poner en servicio para que se puedan utilizar los terrenos que se urbanicen sucesivamente.
e) Los plazos para iniciar y finalizar la edificación.

Artículo 53. *Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos en los planes parciales.*

1. Las superficies de reserva de terrenos dotacionales, de espacios libres públicos o destinados a aparcamiento serán independientes de las correspondientes a la estructura general y orgánica y tendrán que ser adecuadas a las necesidades derivadas de los usos previstos para el ámbito ordenado por el plan parcial. En cualquier caso, de acuerdo con la habilitación a que se refiere el artículo 43.4 de la LUIB, las superficies se tendrán que ajustar a los siguientes estándares:

a) En los ámbitos de uso predominante residencial o turístico:

i. Para espacios libres públicos: un 10% de la superficie del sector que no resulte inferior a 20 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de la aplicación de los índices de edificabilidad correspondientes.
ii. Para equipamientos públicos: 21 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, o 7 m² por plaza turística.

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario:

i. Para espacios libres públicos: un 10% de la superficie del sector.
ii. Para equipamientos públicos: un 5% de la superficie del sector.

c) En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos tendrá que garantizar un mínimo de una plaza por cada 100 m² de edificación, de las que al menos un 50% tendrán que situarse en áreas de aparcamiento público externas al vial. En todo caso, se han de prever plazas para carga de vehículos eléctricos.

En los sectores con un uso global industrial, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas tendrá que distinguir las plazas para vehículos de turismo y las plazas para vehículos pesados; y en los sectores de uso global terciario, el plan parcial tendrá que considerar asimismo una reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada que sea suficiente para atender los volúmenes de tráfico que generen los usos comerciales, administrativos o recreativos.
2. La edificabilidad del sistema de equipamientos comunitarios de titularidad pública no tiene la consideración de techo edificable a efectos de determinar los estándares que establece el apartado 1 anterior, sin perjuicio de las determinaciones que, en su caso, el planeamiento tiene que establecer para hacer frente a los requerimientos de espacios libres o de otros equipamientos que se deriven del destino establecido para el referido techo.
En los sectores con un uso global dotacional de equipamientos de titularidad pública, el plan parcial tendrá que considerar y establecer los requerimientos de plazas de aparcamiento que sean suficientes para atender los volúmenes de tráfico que generen, estén en superficie de suelo o mediante la dotación de aparcamiento exigible a las edificaciones de equipamiento, atendiendo en todo caso las determinaciones aplicables sobre los grandes centros generadores de movilidad.

3. Cuando, vista la concurrencia de varios usos en un mismo ámbito de planeamiento parcial, se tengan que computar independientemente los estándares correspondientes, el cálculo se efectúa de la manera siguiente:

a) Los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos y de equipamientos públicos en relación con los usos residenciales, se determinan en función del techo en el que se admite este uso. Con el fin de acreditar el cumplimiento de las superficies mínimas que establece, se computa, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del ámbito del planeamiento correspondiente al porcentaje de la edificabilidad con uso residencial con respecto a la edificabilidad total del sector.

b) En relación con las reservas derivadas de usos no residenciales, se computa, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del ámbito del planeamiento correspondiente al porcentaje de la edificabilidad destinada a usos no residenciales con respecto a la edificabilidad total del sector.

4. La configuración y dimensión de los terrenos destinados a los sistemas de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios tendrán que ser adecuadas a su funcionalidad y deberán evitar el fraccionamiento que la dificulte o la invalide.

5. La distribución por usos detallados del suelo destinado a equipamientos públicos no está sujeta a estándares genéricos. Las distribuciones expresadas y las superficies asignadas se fijan, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector.

En todo caso, los planes parciales, cuando se refieren al uso residencial, deberán contar con los informes de los órganos del Gobierno de las Illes Balears competentes en materia de educación y de sanidad. Estos informes se podrán solicitar de forma potestativa durante los trabajos de redacción del plan parcial, y el ayuntamiento correspondiente deberá solicitarlos preceptivamente en el trámite a que se refiere el artículo 55.3 de la LUIB, y tendrán que pronunciarse sobre la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo de equipamiento público para usos docentes o sanitarios, como también de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos dichos usos.

Artículo 54. *Disposiciones generales.*

Los planes parciales se formalizan mediante los documentos que determina el artículo 44 de la LUIB, con las especificaciones de contenido que prevén los artículos siguientes de esta subsección.

Artículo 55. *Contenido de la memoria.*

1. La memoria de los planes parciales tiene que justificar la adecuación de la ordenación propuesta al plan general y al plan de ordenación detallada que desarrolle y a la información y a los objetivos del plan.

2. La memoria de los planes parciales se tendrá que referir a los aspectos siguientes:

a) Justificar que su formulación es procedente de acuerdo con el planeamiento general y con el plan de ordenación detallada que desarrollan.

b) Información urbanística del ámbito, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberán considerar los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:

1.º Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas, y otras que puedan ser relevantes en la descripción geográfica del territorio, con indicación de los riesgos naturales y geológicos existentes.

2.º Los usos presentes en el suelo, la vegetación y los elementos a que se refiere el artículo 14 de este Reglamento, con indicación de los que se vean afectados por actuaciones de urbanización, y las edificaciones e infraestructuras existentes.

3.º Estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del ámbito, análisis, en su caso, de las alternativas planteadas y descripción y justificación de la propuesta de ordenación y, concretamente, de los aspectos siguientes:

1.º De la adecuación de la ordenación a las determinaciones del plan general y del plan de ordenación detallada para el sector.

2.º De la observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, teniendo en cuenta las conclusiones del informe ambiental que integra la documentación del plan.

3.º De la adecuación de la ordenación a las determinaciones, en su caso, de los instrumentos de ordenación territorial, y de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

4.º Del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible, de acuerdo con el estudio de evaluación de la movilidad generada que tendrá que formar parte de la documentación del plan.

5.º De la división en unidades de actuación.

3. En caso de que el plan parcial sea de iniciativa privada, se ha de incorporar a la memoria un anexo que justifique la necesidad de la iniciativa, y su oportunidad y conveniencia con relación a los intereses públicos y privados concurrentes.

Artículo 56. *Planos de información.*

1. Los planos de información de los planes parciales se tendrán que elaborar sobre la cartografía digital más actualizada, a escala 1:5.000, y tendrán que reflejar la situación y las determinaciones previstas en el plan general y en el plan de ordenación detallada que se desarrolla, y el estado de los terrenos con respecto a la morfología, las construcciones, la vegetación y los usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. La información sobre la situación y determinaciones previstas en el plan general y en el plan de ordenación detallada se tendrá que reflejaren los planos siguientes, que se han de materializar sobre soporte físico a escala no inferior a la utilizada en estos planeamientos:

a) De situación en relación con la estructura orgánica del plan general.

b) De la ordenación establecida en el plan general y en el plan de ordenación detallada para el ámbito territorial incluido en el plan parcial.

3. La información sobre el estado de los terrenos se tendrá que reflejar en los planos siguientes, que se han de materializar sobre soporte físico como mínimo, a escala 1:2.000:

a) Topográfico.

b) Catastral.

c) De usos del suelo y del subsuelo, con indicación de las edificaciones, las infraestructuras y formaciones vegetales y masas arbóreas o arbustivas existentes, señalando, en este último caso, las que se vean afectadas por la actuación de urbanización.

d) Geomorfológico y de áreas de riesgos geológicos y naturales.

e) Si corresponde, de contaminación de suelos y de ámbitos y de elementos ambientales con valores que se deban preservar.

Artículo 57. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación de los planes parciales, que tendrán que reflejar la delimitación del sector, expresan gráficamente las determinaciones previstas en el artículo 43 de la LUIB y en los artículos 50 y 51 de este Reglamento. Estos planos se deberán elaborar sobre la base de la cartografía digital más actualizada y han de materializar sobre soporte físico a una escala mínima 1:1.000, y en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

2. Los planes parciales contendrán, como mínimo, los planos de ordenación siguientes:

a) Zonificación, con asignación detallada de usos y señalando los sistemas urbanísticos.

b) Red viaria, en los que se definan suficientemente los perfiles longitudinales y transversales.

c) Esquema de las redes de suministro de agua, riego e hidrantes para incendio; alcantarillado con redes separadas de pluviales y de residuales; distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

d) Delimitación de unidades de actuación urbanística, en su caso.

e) Plan de etapas, si se prevé más de una en la ejecución del plan.

3. El plan parcial podrá incluir, además, todos los planos que se consideren necesarios para definir mejor la ordenación prevista.

Artículo 58. *Normas reguladoras.*

Las normas de los planes parciales tendrán que regular el uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas, y deberán hacer referencia, como mínimo, a los aspectos siguientes:

a) Calificaciones previstas, con expresión detallada de los usos admitidos y compatibles.
b) Normas de edificación, con referencia a las condiciones comunes a todas las zonas y las normas particulares de cada zona, con previsión de las condiciones de integración paisajística.
c) Instrumentos para desarrollar y ejecutar el plan y determinación del sistema o sistemas de actuación.
d) Normas de los parámetros de parcelación de los terrenos.

Artículo 59. *Documentos económicos.*

El plan parcial incorporará el documento de evaluación económica de la promoción, del que formará parte el presupuesto de las obras de urbanización y de los servicios que prevea, y consistirá en una estimación del conjunto de gastos que comporte la ejecución del plan, incluidas, en su caso, las que deriven de ejecutar y costear las infraestructuras y obras a que se refiere el artículo 30.2.c) de la LUIB. En el caso de que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación, la evaluación económica también tendrá que contener el cálculo estimativo del coste de la expropiación. Asimismo incorporará el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica de la actuación, formulados ambos estudios en los términos que se establezcan en la LUIB y en este Reglamento.

Artículo 60. *Medidas de accesibilidad universal en la documentación de los planes parciales.*

1. En la memoria y en los planos de información de los planes parciales se deberá evaluar y señalar la problemática que las características del terreno presente para garantizar las condiciones de accesibilidad, para considerarlo en el proceso de urbanización, así como las barreras existentes con relación a su integración con el resto de la ciudad para garantizar una accesibilidad externa idónea.
2. En la memoria y en las normas que regulen las actuaciones de urbanización, así como en los planos de ordenación que correspondan, se tendrá que justificar y establecer la obligación de que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La identificación de los itinerarios de peatones exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
b) Que la ordenación de los espacios libres responda a un concepto de urbanismo inclusivo, en los términos que define el artículo 24 de este Reglamento.
c) Que los itinerarios de peatones, las aceras, los carriles bici y resto de elementos de la red viaria estén adaptados a lo que se indica en el artículo 3 del anexo I de este Reglamento
d) La previsión de la reserva de plazas de aparcamiento accesibles.
e) Que se favorezcan el encuentro y las relaciones sociales de la ciudadanía, atendiendo las necesidades de los principales colectivos a que se dirigen las mejoras en la accesibilidad y la confortabilidad de los espacios públicos, como son los niños, las mujeres, las personas mayores o los de las personas con cualquier tipo de discapacidad.

3. Asimismo se tendrán que justificar y regular las condiciones específicas siguientes:

a) Calles y vías sin escalones o cambios de nivel no accesibles.
b) Anchura suficiente de las aceras.
c) Rebajas en los cruces.
d) Iluminación y señalización adecuada para mejorar la seguridad ciudadana.

4. En las normas que regulan los parámetros de uso y edificación, se deberá establecer la obligación de que los proyectos de edificación cumplan todos los requisitos de accesibilidad, referidos especialmente a los:

a) Equipamientos y servicios de carácter público.
b) Edificios de uso residencial y turístico.

Artículo 61. *Catálogo de elementos y espacios protegidos de los planes parciales.*

Los planes parciales podrán contener un catálogo de elementos y espacios protegidos cuando el plan general lo exija expresamente para sectores determinados, por su gran extensión o complejidad, o en el caso de que el catálogo del plan general vigente no disponga de un grado de detalle suficiente respecto del nuevo sector.

Sección 4.ª Los planes especiales

Artículo 62. *Planes especiales, objeto y límites.*

1. Los planes especiales son instrumentos de planeamiento que se podrán formular al objeto y con las finalidades previstas en el artículo 45 de la LUIB, y con los efectos que en él se prevén.
2. Los planes especiales no podrán sustituir en ningún caso al plan general en la función de ordenación integral del territorio, ni podrán alterarla clasificación del suelo, pero sí podrán modificar su calificación sin alteración del uso global para conseguir el objetivo legal que justifica su aprobación. Tampoco podrán sustituir al plan de ordenación detallada en las funciones propias que le asigna la LUIB y este Reglamento.
3. Se consideran compatibles con el plan general y con el plan de ordenación detallada, y no se requerirá su modificación previa, los planes especiales siguientes:

a) Los planes especiales que, sin alterar los usos principales que establezca el planeamiento general o el plan de ordenación detallada, establecen restricciones de uso para ordenar la incidencia y los efectos urbanísticos ambientales y sobre el tejido urbano que las actividades producen sobre el territorio o para impedir la desaparición o la alteración de los bienes que integran el patrimonio cultural, de las zonas de un gran valor agrícola, forestal o ganadero, de espacios rurales o periurbanos o del paisaje.
b) Los planes especiales que tienen por objeto implantar nuevos sistemas urbanísticos de carácter general o local o modificar los previstos por el planeamiento urbanístico general o detallado, siempre que las infraestructuras o elementos a implantar estén previstos en un plan o en un proyecto aprobado de acuerdo con la legislación sectorial y que esta imponga la calificación de sistema de los terrenos para ejercer las competencias propias de los entes supramunicipales.
c) Los planes especiales que sean necesarios para implantar las infraestructuras o para desarrollar otras determinaciones establecidas por un instrumento de ordenación territorial que no requiera la adaptación previa del plan general y del plan de ordenación detallada.
d) Los planes especiales que modifiquen el destino concreto de los terrenos que califica el plan general o el plan de ordenación detallada como sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios, manteniendo la calificación como sistema de equipamientos comunitarios.
e) Los planes especiales para implantar y ejecutar los servicios urbanísticos básicos, las infraestructuras de telecomunicaciones y otras infraestructuras de interés local.

4. Excepto los supuestos específicos previstos en el artículo 42.1.a) y en el artículo 45.2.e) de la LUIB, relativos a las actuaciones de reforma interior, regeneración o renovación urbanas para desarrollar en suelo urbano, en ningún caso se podrá prever en el plan general o en el plan de ordenación detallada la regulación de un ámbito o materia determinada por remisión a un plan especial ulterior, si por su propia finalidad u objeto corresponde llevarse a cabo dicha regulación en el plan general o en el plan de ordenación detallada expresados. Los planes especiales no se podrán prever en los instrumentos de superior jerarquía con el pretexto de demorar el establecimiento de las medidas de ordenación estructurales o detalladas que les son propias, ni comportar la extensión indefinida de medidas de

suspensión de licencias o autorizaciones urbanísticas en los ámbitos clasificados como suelo urbano.

Artículo 63. *Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.*

1. Los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico contendrán, en todo caso, las determinaciones que señale la normativa estatal y autonómica sectorial aplicable y, si corresponde, el Plan Territorial Insular de Mallorca, como igualmente las medidas y limitaciones que sean consecuencia de los actos de declaración de bienes de interés cultural o de bienes catalogados adoptados por el organismo competente en la materia.

2. En el marco definido en el apartado anterior, corresponde a estos planes especiales como mínimo establecer las determinaciones siguientes:

a) Identificar los elementos de interés que se quieran preservar.

b) Definir las medidas de conservación, estética y funcionalidad, de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea aplicable, así como las que sean consecuencia de los actos de declaración de bien de interés cultural o bien catalogado.

c) Regular la composición y el detalle de las construcciones u otros elementos que integran el patrimonio histórico.

d) Ordenar y preservar la estructura parcelaria histórica, en su caso.

e) Catalogar, si se trata de la ordenación de conjuntos históricos, los elementos que forman el conjunto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears, mediante el catálogo de elementos y de espacios protegidos a que se refiere el artículo 48 de la LUIB y el artículo 76 de este Reglamento.

3. Lo previsto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la formulación de los otros instrumentos urbanísticos de protección o de la adecuación de los instrumentos vigentes para la misma finalidad de ordenación de elementos o conjuntos, en los términos y con los efectos que determina la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 64. *Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural.*

Los planes especiales que tengan por objeto proteger el paisaje y proteger y conservar el medio natural y rural deberán adoptar las medidas y establecer las normas sobre usos que exige la legislación sectorial que sea aplicable a los terrenos objeto del plan, en los que concurran valores de carácter paisajístico, natural o rural. Asimismo, tendrán que establecer las previsiones necesarias para utilizar de manera ordenada los recursos naturales, garantizando el principio de desarrollo territorial sostenible establecido en la LUIB; y asegurar la conservación de los procesos ecológicos esenciales.

Artículo 65. *Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación.*

1. Los planes especiales que tengan como finalidad la protección de las vías de comunicación deberán establecer las determinaciones siguientes:

a) Análisis y control de su incidencia territorial, de acuerdo con lo establecido en la legislación específica y, en su caso, con lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial, y podrán dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.

b) Regulación de los retranqueos con relación a las fincas confrontantes y los accesos, respetando las prohibiciones o limitaciones establecidas de acuerdo con la legislación sectorial relativas al acceso directo a las fincas desde las carreteras.

c) Regulación de las conexiones o los enlaces entre vías públicas y, en su caso, la ordenación de estacionamientos y las áreas de descanso.

d) Establecimiento de las previsiones que deban facilitar la implantación de instalaciones que mejoren la funcionalidad de la vía de comunicación.

e) Establecimiento de las medidas que deban restringir la implantación de instalaciones o de desarrollos urbanísticos que puedan perturbar el uso público de las infraestructuras de comunicación.

f) Establecimiento de las medidas para mantener y mejorar la estética de las vías y de sus zonas confrontantes.

g) Protección y regulación de los caminos, los senderos u otros elementos que se requieran para facilitar la accesibilidad a los conjuntos naturales o urbanos.

2. Los planes especiales de caminos de ámbito municipal y los planes especiales de ordenación de rutas senderistas locales deberán cumplirlas determinaciones específicas de contenido y de formalización documental que establece la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca.

Artículo 66. *Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica.*

1. Los planes especiales que tengan como finalidad el desarrollo y la ejecución de elementos de la estructura general, contienen, en su caso, las determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos, generales o locales, previstas en el planeamiento general, de ordenación detallada o parcial y legitiman la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, con respecto a las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, a la infraestructura hidráulica general, a las infraestructuras de gestión de residuos, al abastecimiento y al suministro de agua, al saneamiento, al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, a las redes de transporte y distribución, a las telecomunicaciones y al resto de sistemas urbanísticos.

2. En la regulación de la implantación de las obras de infraestructura, los planes especiales, entre otras, deberán contener las determinaciones siguientes:

a) El establecimiento, de acuerdo con el plan general o parcial, de la calificación como sistema urbanístico del suelo que requiera la implantación de la infraestructura.

b) La regulación de sus características y del ámbito afectado por la implantación o, en su caso, los parámetros de edificación aplicable.

c) El establecimiento de las condiciones de carácter urbanístico exigibles, relativas a los accesos, servicios urbanísticos y a la integración de la infraestructura en la ordenación del entorno.

d) La regulación, si corresponde, de otros criterios o normas a los que se deberá ajustar el proyecto técnico.

Artículo 67. *Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población.*

1. Los planes especiales que tengan como finalidad la adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico ambientales de los núcleos de población comprenden tanto las áreas urbanas como los núcleos rurales de carácter histórico o tradicional que presenten valores históricos y monumentales, y son un instrumento sectorial de protección del área, tanto si se inserta o no en el marco de un plan especial de protección de los que regula la legislación del patrimonio histórico.

2. Los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones deberán establecer las determinaciones necesarias para reformar y ampliar la totalidad de las redes de instalaciones en el área histórica y ambiental de que se trate. En todos los casos, tendrán que referirse a los extremos siguientes:

a) Ámbito de actuación y su justificación con relación a las medidas específicas de protección del área y los grados de adecuación para todos los elementos que la componen, su interrelación con el resto de las áreas, así como los sistemas urbanísticos que le afectan o que modifica.

b) Estimación de las necesidades de suministro o evacuación globales y detalladas por sectores, con previsiones para un plazo mínimo de diez años.

c) Estimación de las dificultades previstas para la adecuación de las instalaciones a las condiciones históricas y ambientales, y también las soluciones generales para estas.

d) Determinación de las características generales de las redes de instalaciones, así como de las medidas de adecuación al medio histórico y ambiental.

e) Establecimiento de las servidumbres, los límites y las alineaciones forzosas necesarias.

f) Previsión de etapas, de plazos de actuación y de sistemas de gestión, con inclusión de los cambios pertinentes en los sistemas de suministro, evacuación y tomas, y también la retirada de las instalaciones que se deban reformar.

g) Previsión, si procede por la magnitud de la actuación, del sistema de actuación mediante cualquiera de los que se determinan en la LUIB y en este Reglamento, con preferencia por el sistema de cooperación.

h) Evaluación económica, con determinación de la distribución de cargas y beneficios, con especial referencia a las servidumbres y las alineaciones forzosas, así como de la participación en dichas cargas de las personas propietarias implicadas, la administración, las compañías suministradoras y, si corresponde, las personas usuarias de los diferentes servicios de suministro.

i) Estimación global de las consecuencias económicas y sociales de adecuar las redes de instalaciones sobre las personas usuarias de los diferentes servicios de suministro, así como las medidas adecuadas para que continúe el suministro.

j) Normativa referente a las condiciones particulares de conexión, redes y elementos.

Artículo 68. *Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales.*

Los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales contendrán las determinaciones a que se refiere el apartado 3 del artículo 41 de este Reglamento, a no ser que estén previstas con el grado de detalle suficiente en el plan general o en el plan de ordenación detallada.

Artículo 69. *Documentación de los planes especiales.*

1. La documentación de los planes especiales se tendrá que elaborar con el grado de precisión adecuado a su objeto y su finalidad y, en todo caso, con el mismo o mayor grado de detalle que el del planeamiento que desarrollen o complementen. Se deberá formalizar tanto en soporte físico como en soporte digital.

2. Integra la documentación a que se refiere el apartado anterior:

a) La memoria descriptiva, que tendrá que reflejar de forma escrita y gráfica todos los aspectos del planeamiento en vigor que resulten afectados por el plan especial.

b) La memoria justificativa del objeto y la finalidad del plan, que incluye su necesidad o su conveniencia.

c) El estudio o los estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del plan especial en concreto. Singularmente, si el objeto específico del plan especial incide en todas o algunas de las materias asociadas a la memoria social prevista en el artículo 36 de este Reglamento y que no hayan sido evaluadas por el plan general en relación al correspondiente ámbito del plan especial, tendrá que justificar estos extremos mediante los estudios adecuados.

d) Los planos de información y los planos de ordenación, a la escala adecuada para la ubicación e identificación correcta de sus determinaciones y contenido.

e) Las normas urbanísticas, que comprenden, en su caso, las medidas de protección que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

f) Las condiciones a las que deberán ajustarse, en su caso, los proyectos técnicos de desarrollo de obras de infraestructura.

g) La regulación de las condiciones de la edificación, cuando el desarrollo del plan especial prevea la construcción de edificios o instalaciones destinadas a equipamiento público o vinculadas a infraestructuras.

h) El catálogo de elementos y de espacios protegidos, que se tendrá que redactar de acuerdo con lo que prevé el artículo 48 de la LUIB y los artículos 76 a 81 de este Reglamento, cuando en el ámbito del plan existan bienes susceptibles de protección.

3. En función de su objeto y finalidad, los planes especiales tendrán que incluir un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, definirá las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.

4. Los planes especiales tendrán que incorporar el estudio ambiental estratégico, según lo establecido en la legislación medioambiental, a no ser que, por su finalidad y objeto específicos, el órgano ambiental acuerde su exoneración por el hecho de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

5. Los planes especiales que delimiten y ordenen actuaciones urbanísticas de las previstas en el artículo 23 de la LUIB, han de incorporar la documentación específica que determina su artículo 45.6.

Artículo 70. *Planes especiales de reforma interior.*

1. Los planes especiales de reforma interior son instrumentos de planeamiento que, en áreas de suelo urbano, regulan actuaciones urbanísticas en los ámbitos delimitados por el plan general o por el plan de ordenación detallada, en los términos definidos en la LUIB.

2. Los planes especiales de reforma interior, respetando la ordenación estructural del plan general y la del plan de ordenación detallada, completan o complementan la ordenación del área de suelo urbano afectada, que pueden desarrollar, además de las actuaciones de reforma interior definidas en el artículo 23.2.d) de la LUIB, cualquiera de las siguientes:

a) Actuaciones edificatorias, tanto de edificación y sustitución como de rehabilitación edificatoria, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.1 de la LUIB.

b) Actuaciones de renovación urbana, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.2.b) de la LUIB.

c) Actuaciones de dotación, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.2.c) de la LUIB.

d) Actuaciones de regeneración urbana, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.2.d) de la LUIB.

e) Actuaciones aisladas en el suelo urbano, para la obtención de dotaciones o equipamientos, entendidas en los términos definidos en el artículo 23.3.b) de la LUIB; o para el saneamiento de barrios, la mejora de la circulación, de la estética del medio ambiente urbano o de los servicios públicos. Si el plan especial limita su objeto a una actuación aislada que no requiera delimitar un ámbito de gestión sistemática, deberá prever la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

Artículo 71. *Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior.*

1. El ámbito de los planes especiales de reforma interior es el que define el plan general o el plan de ordenación detallada, y en caso que estos lo difieran, el propio plan especial. En todo caso, el ámbito de los planes especiales de reforma interior se deberá delimitar de acuerdo con criterios de racionalidad, y tendrá que justificar que es coherente desde la perspectiva de la integración adecuada de la ordenación que establezcan con la del entorno urbano inmediato.

2. Las determinaciones de los planes especiales de reforma interior serán las que sean necesarias para alcanzar las finalidades a que se refiere el artículo 70 de este Reglamento. Los planes especiales no podrán modificar la estructura fundamental que establezca el plan general o las determinaciones del plan de ordenación detallada, requisito que se deberá acreditar mediante un estudio justificativo que demuestre su necesidad o conveniencia de su formulación, y su coherencia e incidencia sobre los planes expresados.

3. Sin perjuicio de las especialidades de esta subsección, los planes especiales deberán contener las determinaciones y los documentos propios de los planes parciales que resulten apropiados de acuerdo con su finalidad, con las características de las operaciones que prevean y con los usos asignados al suelo, a no ser que alguna de las determinaciones expresadas o algunos de los documentos no fueran necesarios por no tener relación con la actuación prevista.

4. En todo caso, los planes especiales de reforma interior que ordenen actuaciones de renovación urbana, reforma interior y regeneración urbana, deberán contener las determinaciones de carácter detallado propias del ámbito de suelo urbano que se vea afectado. Asimismo, tendrán que diferenciar los terrenos que quedan sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que queden sometidos al régimen de actuaciones de edificación.

Artículo 72. *Documentación de los planes especiales de reforma interior.*

1. Los planes especiales de reforma interior deberán formalizarse con los documentos que correspondan en cada caso, en función de su finalidad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 69 y 71 de este Reglamento.

2. En el caso de planes especiales que prevean operaciones integradas de reforma interior, la memoria justificativa, de acuerdo con el estudio de las características y las condiciones de los terrenos que sean objeto de ordenación, tendrá que acreditar los extremos siguientes:

a) Justificar que se adecua a la ordenación que ha establecido el plan general y el plan de ordenación detallada.

b) Justificar que la solución que se adopta garantiza la existencia de una unidad funcional integrada adecuadamente y conectada con su entorno urbano.

c) Describir y justificar la ordenación detallada que proponga y las previsiones relativas al destino de terrenos a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

d) Definir y calcular los elementos que integran los sistemas urbanísticos locales y, en su caso, generales, justificando que se cumplen los estándares mínimos exigibles.

e) Delimitar, si corresponde, los ámbitos o las unidades de gestión de las actuaciones de urbanización o de edificación, justificando que cumplen los requisitos establecidos en la LUIB y en este Reglamento.

f) Incorporar fichas que resuman el ámbito global de ordenación del plan especial y, en su caso, de cada uno de los ámbitos o unidades en que se prevean actuaciones de urbanización o de edificación, con cuadros de características que prevean las superficies, las densidades, los usos, las edificabilidades, los volúmenes y el resto de aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

g) Determinar el impacto sobre la población afectada, expresando las consecuencias sociales y económicas que, previsiblemente, resulten de la actuación. En la recogida de datos para acreditar este impacto, se deberá incluir la variable de sexo.

Sección 5.ª Los estudios de detalle

Artículo 73. *Objeto y determinaciones de los estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea estrictamente necesario, completar o, en su caso, adaptar, las determinaciones de la ordenación del plan de ordenación detallada, del plan parcial o de un plan especial relativas a la adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes en los suelos urbanos y urbanizables, en los casos y condiciones previstos en los apartados siguientes de este artículo.

2. No se podrán tramitar ni aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el plan general, el plan parcial o el plan especial los haya previsto y regulado de manera expresa y precisa, concretando sus condiciones o especificaciones. Asimismo, en ningún caso los estudios de detalle podrán prever el primer señalamiento originario de alineaciones y rasantes que corresponde determinar, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, a los planes generales, parciales o especiales.

3. En suelo urbano y en suelo urbanizable, los estudios de detalle podrán adaptar o reajustar, si es necesario, las alineaciones y rasantes previstas y señaladas en el plan de ordenación detallada, parcial o especial, en las condiciones que fijen los instrumentos expresados de jerarquía superior. En todo caso, la adaptación o reajuste se deberá justificar a partir de la realidad topográfica o geográfica de los terrenos, y en circunstancias objetivas que la hagan necesaria para configurar mejor las zonas viarias y los espacios públicos, y

para evitar retranqueos o trazados forzados o que resulten antiestéticos. En ningún caso podrá comportar reducción de la anchura y la superficie del espacio destinado a zona viaria ni de las superficies destinadas a espacios libres. La adaptación o reajuste de alineaciones tampoco podrá suponer aumento del volumen edificable en la aplicación de las normas urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. En suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan de ordenación detallada o, en su caso, del plan especial, y completar, si corresponde, la red de comunicaciones prevista en los planes con las vías interiores que sean necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación tipológica o morfológica se establezca como ámbito y objeto del mismo estudio de detalle.

Los estudios de detalle no podrán aumentar o disminuir las determinaciones volumétricas fijadas por el plan al que se encuentren subordinados. Al concretar la tipología edificatoria, el estudio de detalle deberá optar por las posibilidades que le permita el plan al que se encuentre subordinado.

5. En suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan de ordenación detallada, cuando el plan parcial preceptivo no haya previsto una ordenación de volúmenes concreta con carácter obligatorio, o no haya previsto varias alternativas con especificación gráfica, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con los parámetros sobre los que el plan parcial admita variación, sin que en ningún caso pueda alterar el aprovechamiento urbanístico de la zona o manzana objeto del estudio de detalle.

Artículo 74. *Límites de los estudios de detalle.*

1. No se podrán aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que el plan de jerarquía superior que desarrollen haya previsto de manera expresa su formulación, en los términos que establece el artículo 73 de este Reglamento.

2. Los estudios de detalle deberán respetar las determinaciones del plan urbanístico de jerarquía superior así como las normas que haya establecido para su formulación, y en ningún caso podrán:

a) Alterar el uso que define el destino del suelo y la densidad de población o de cualquier otro parámetro que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

b) Alterar, sea con aumento o disminución, las alturas máximas previstas de las edificaciones o construcciones o el aprovechamiento urbanístico.

c) Prever o autorizar trasvase de edificabilidades entre manzanas o zonas.

3. Según el objeto concreto de los estudios de detalle, se sujetan a los límites específicos establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 73 de este Reglamento, y las determinaciones que contengan en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

4. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones normativas originarias o de alcance innovador respecto de las contenidas en el planeamiento de jerarquía superior, ni tampoco asumir la función ordenadora integral propia de los instrumentos que desarrollan.

Artículo 75. *Documentación de los estudios de detalle.*

Los estudios de detalle contendrán los documentos siguientes, que deberán elaborarse tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:

a) Memoria justificativa, que deberá desarrollar los puntos siguientes:

1.º Justificación de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan correspondiente.

2.º En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

b) Planos de información relativos a:

1.º La ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

2.º La perspectiva de la manzana o la zona y su entorno visual.

c) Planos de ordenación, elaborados a la escala que resulte adecuada para la medición y la identificación correctas de sus determinaciones y contenido, relativos a:

1.º Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con las referencias precisas a la nueva ordenación y la relación que tenga con el anterior.
2.º La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y en su entorno.
3.º La ordenación de las alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

Sección 6.ª Los catálogos de elementos y espacios protegidos

Artículo 76. *Objeto y función de los catálogos de elementos y espacios protegidos.*

Los municipios deberán elaborar, de acuerdo con el artículo 48.1 de la LUIB y en los términos que dispone esta sección, un catálogo en el que se prevean los bienes como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico o científico, las formaciones geológicas y los elementos geomorfológicos singulares que, bien en función de sus características singulares tengan un interés local relevante, o bien según la legislación sectorial específica sobre bienes de valor cultural de las Illes Balears, deban ser objeto de preservación, estableciendo el grado de protección adecuada y los tipos de intervenciones que en cada caso se permitan.

Artículo 77. *Relación del catálogo con el resto de instrumentos de ordenación urbanística y territorial.*

1. El catálogo de elementos y espacios protegidos se deberá formular y aprobar como documento normativo que se integra en el plan de ordenación detallada, y tendrá entre sus finalidades, o, en su caso, como único objeto, la protección y conservación de los elementos señalados en el artículo anterior.
2. Sin perjuicio de lo que dispone el apartado 1 anterior, se podrán aprobar como documentos integrantes de los planes parciales o de los planes especiales, con referencia a su ámbito territorial, en los términos establecidos en este Reglamento. Se podrán formular catálogos, asimismo, como documentación complementaria e integrante de los instrumentos de ordenación territorial en los términos establecidos en la legislación aplicable.
3. De acuerdo con el principio de protección del patrimonio cultural a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la LUIB, prevalecerán las determinaciones de los catálogos municipales de elementos y de espacios protegidos que confieran un grado o nivel de protección mayor de un bien inmueble respecto de las declaraciones de bienes catalogados que adopte la administración competente en materia de patrimonio histórico u otras declaraciones equivalentes en materia de espacios naturales protegidos, siempre que no exista una contradicción abierta con dichas declaraciones. En todo caso, en el procedimiento de formulación del catálogo municipal deberán articularse, a este efecto, las medidas de cooperación interadministrativa y técnica adecuadas.

Artículo 78. *Determinaciones del catálogo de elementos y espacios protegidos.*

1. El catálogo deberá identificar los bienes y los espacios objeto de protección, tendrá que contener la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes y espacios y establecer el grado de protección al que estén sujetos y los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el plan de ordenación detallada, o en su caso, parcial o especial del que formen parte.
2. En todo caso, las determinaciones del catálogo de elementos y espacios protegidos han de respetar las reglas siguientes:

a) A los efectos de preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia; la instalación de letreros de carácter comercial o análogo se deberá restringir para todos los elementos catalogados, y las obras de reforma parcial admisibles en las plantas bajas se deberán limitar.

b) A no ser que el planeamiento o el mismo catálogo establezca una disposición en contra, se entenderá que el grado de protección afecta toda la parcela o solar donde se ubica el elemento catalogado.

c) En caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación jurídica del régimen que derive de la catalogación del suelo que les hubiera servido de soporte, requerirá la modificación del catálogo de bienes protegidos.

3. Los bienes o espacios con valores culturales protegidos de acuerdo con la legislación sectorial se deberán incluir preceptivamente en el catálogo a que se refiere este Reglamento, y el grado de protección previsto y la regulación de las actuaciones permitidas sobre estos bienes, elementos o espacios, tendrán que ser acordes con la protección derivada de esta legislación; ello sin perjuicio de lo que se establece en el apartado 3 del artículo 77 de este Reglamento.

4. Asimismo, deberán incluirse en el catálogo municipal los elementos que, con carácter preceptivo, establezca el Plan Territorial Insular de Mallorca.

Artículo 79. *Niveles de protección de los elementos incluidos en el catálogo.*

El catálogo de elementos y espacios protegidos deberá establecer las determinaciones de preservación de acuerdo con los niveles de protección siguientes:

1. Nivel de protección integral.

a) En este nivel se deben incluir las construcciones, los recintos u otros elementos, que, por su carácter singular o monumental o por razones históricas o artísticas, tengan que ser objeto de una protección integral para preservar sus características arquitectónicas o constructivas originarias.

b) En los bienes, los elementos o los espacios que queden sujetos a este nivel de protección no se admitirá ninguna posibilidad de cambio que comporte una modificación en la estructura, la distribución y los elementos de acabado, y sólo se admitirán las obras de conservación y restauración destinadas a mantener o reforzar los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble y, excepcional y motivadamente, de recuperación de las características originales.

Deben mantener el uso original u otro uso o actividad diferente de los que dieron lugar a la edificación original compatible con el mantenimiento adecuado y la protección del bien y que no suponga riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, se podrán autorizar:

1.º La demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2.º La reposición o reconstrucción de los cuerpos y vacíos primitivos cuando beneficien el valor cultural del conjunto.

c) En el nivel de protección integral, se admitirá establecer una subcategoría que englobe los elementos de un valor elevado que, a causa de su deterioro, requieran obras de una cierta entidad para asegurar su permanencia o su retorno a un estado original.

También se podrán incluir en esta subcategoría los elementos que, aunque sean objeto de un nivel de protección integral, posean anexos no protegidos o con un nivel de protección menor, en los que se podrán llevar a cabo obras de mayor entidad necesarias para la continuación de su uso.

d) El hecho de que el catálogo identifique elementos en concreto para los que se prohíba su demolición, en ningún caso implicará, por sí mismo, la posibilidad de autorizar la demolición de otros elementos.

2. Nivel de protección parcial.

a) En este nivel se deberán incluir las construcciones, los recintos y otros espacios que, por sus valores históricos o artísticos, tengan que ser objeto de protección dirigida como mínimo a preservar los elementos que definen la estructura arquitectónica o espacial y los que presentan un valor intrínseco.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección, con el límite de la conservación íntegra de las partes esenciales y su volumetría, se podrán autorizar, además

de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras que sean congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos que definen la estructura arquitectónica o espacial, como la jerarquización de los volúmenes originarios, los elementos de comunicación principales, las fachadas y el resto de elementos propios.

3. Nivel de protección ambiental.

a) En este nivel de protección se deberán incluir las construcciones y recintos que, aunque de forma individual o independiente no presenten un valor especial, contribuyen a definir un ambiente que merece protección por su estética, su carácter típico o tradicional.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección se podrán autorizar las remodelaciones de la totalidad del espacio interior no visible desde la vía pública, preservando y restaurando los elementos propios de forma respetuosa con el entorno y las características originarias de la edificación, manteniendo la protección de las fachadas y la volumetría existente en la vertiente de fachada.

4. Nivel de protección derivado de la legislación especial.

Los bienes declarados de interés cultural y los catalogados según la legislación especial de patrimonio histórico de las Illes Balears, así como los que sean objeto de protección por figuras o instrumentos de planificación medioambiental u otra legislación análoga se rigen por su normativa específica y deberán recogerse en el catálogo municipal que, en ningún caso, puede conferirles un nivel de protección inferior del que derive de la legislación especial expresada, y tendrá que hacer referencia expresa a la figura o instrumento de protección especial que le afecte.

5. Los elementos que deban incluirse en el catálogo que no entren en los conceptos de edificación, construcción o recinto, como bienes de interés paisajístico y ambiental o que constituyan una unidad valorable desde un punto de vista etnológico, histórico o social, deberán disponer en su ficha individualizada de un grado de protección y preservación concreto y adecuado.

Artículo 80. *Documentación de los catálogos de elementos y espacios protegidos.*

El catálogo de elementos y espacios protegidos constará de los documentos siguientes, que se deberán elaborar tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:

a) La memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación utilizados.

b) Los estudios complementarios que sean necesarios.

c) Los planos de ubicación de los bienes, los elementos o los espacios protegidos, que serán los planos generales de información del planeamiento correspondiente.

d) Las fichas individuales de los elementos catalogados, con el contenido que define el artículo 81 de este Reglamento.

e) La normativa de aplicación que exprese el resultado de protección que se quiera adoptar, que se integra en de las normas urbanísticas del plan correspondiente.

Artículo 81. *Contenido de las fichas individualizadas de los elementos catalogados.*

Las fichas individuales de cada elemento incluido en el catálogo, como mínimo y sin perjuicio de los adicionales que se requieran, deberán contener los datos siguientes:

a) Los de identificación espacial que comprendan el municipio, el núcleo de población y la localización física sobre un plano de situación elaborado a la escala adecuada tomando como base el plano de ordenación del instrumento de planeamiento correspondiente.

b) Los de identificación del inmueble o el elemento de que se trate, que comprendan su denominación, un código de identificación, tipología y uso actual, autoría, estilo o corriente, acompañadas de fotografías descriptivas de su configuración.

c) Los de descripción del elemento, señalando la morfología, la estructura y los elementos integrantes, la cronología y la bibliografía conocida.

d) Los de estado de conservación, las intervenciones que se hayan llevado a cabo y la descripción del estado actual.

e) El grado de protección del elemento de entre los previstos en este Reglamento, usos permitidos, elementos que se deban preservar y definición de las intervenciones preferentes y admisibles sobre el elemento.

f) La definición de un entorno de protección alrededor del elemento catalogado, con el fin de preservar su ámbito de influencia, en los casos de nivel de protección integral y en otros casos en que se considere necesario, excepto en el caso de conjuntos históricos.

Sección 7.ª Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad

Artículo 82. *Objeto y naturaleza de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.*

1. Los municipios de la isla de Mallorca, de acuerdo con el artículo 49 de la LUIB, podrán formular y aprobar ordenanzas de edificación, de urbanización y de publicidad, que complementarán las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento y tendrán la naturaleza de ordenanzas locales, a los efectos de su aprobación y modificación.

2. En ningún caso, las ordenanzas reguladas en esta sección podrán regular los aspectos materiales que la LUIB o este Reglamento atribuyen o reservan como determinaciones propias y exclusivas de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y prevalecerán en caso de contradicción las determinaciones que contenga el planeamiento.

Artículo 83. *Ordenanzas municipales de edificación.*

1. Las ordenanzas municipales de edificación tendrán como objeto regular todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y ornamentales, y todas las condiciones que, sin ser directamente definidoras de la edificabilidad y destino del suelo, se tengan que exigir para autorizar los actos de construcción, edificación y utilización de los edificios e inmuebles.

2. Las ordenanzas municipales de edificación se sujetan a las disposiciones normativas de jerarquía superior relativas a condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de la construcción y de la edificación, y tendrán que ser compatibles con las determinaciones que pueden establecer los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico; así como con las medidas de protección del medio ambiente urbano y del patrimonio arquitectónico y cultural que sean aplicables.

Artículo 84. *Ordenanzas municipales de urbanización.*

Las ordenanzas municipales de urbanización tendrán como objeto regular los aspectos relativos a la proyección y la ejecución material de las obras y de los servicios de urbanización. Asimismo, estas ordenanzas podrán complementar, en los aspectos que así lo requieran y sin que en ningún caso las contradigan, las determinaciones de la LUIB y de este Reglamento relativas a la entrega y mantenimiento de la urbanización. En todo caso, se ajustarán a la legislación sectorial que regule los servicios públicos respectivos y sus condiciones técnicas.

Artículo 85. *Ordenanzas municipales de publicidad.*

Las ordenanzas municipales de publicidad tendrán como objeto establecer los criterios y las disposiciones generales y específicas en el control y la fiscalización de la actividad publicitaria cuando se realice con la instalación de cualquier tipo de soportes fijos visibles desde la vía pública o los espacios públicos, con previsión, en todo caso, de la integración en el ambiente, como también establecer las condiciones morfológicas y de diseño de elementos publicitarios en las condiciones de seguridad y estética apropiadas.

Artículo 86. *Procedimiento de aprobación de las ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.*

1. Las ordenanzas municipales de edificación, de urbanización y de publicidad se aprueban, se modifican y son objeto de publicación en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» de acuerdo con la legislación estatal y autonómica sobre régimen local.

2. Independientemente de las notificaciones a la Administración General del Estado, a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca que, con carácter ordinario, dispone la legislación de régimen local, el acuerdo municipal de aprobación definitiva, junto con el texto íntegro de la ordenanza, o bien diligenciada oportunamente en soporte papel o bien firmada en soporte digital, se deberá comunicar expresamente al órgano con competencias urbanísticas del Consejo Insular de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

3. En caso de que el ayuntamiento correspondiente apruebe alguna de las ordenanzas municipales reguladas en esta sección, estas se deberán integrar en el registro municipal de urbanismo regulado en el artículo 4 de este Reglamento, y quedarán, asimismo, sujetas al régimen de acción pública establecido en el artículo 14 de la LUIB.

Sección 8.ª Normas provisionales de planeamiento

Artículo 87. *Documentación de las normas provisionales de planeamiento.*

Las normas provisionales de planeamiento a que se refiere el artículo 62 de la LUIB, incorporarán una memoria análisis en cuanto a los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente y los documentos que sean necesarios para justificar las determinaciones que incorporen, con el grado de precisión adecuado al plan que suplan provisionalmente. Estas normas tendrán el mismo rango del instrumento de planeamiento al que suplan.

CAPÍTULO III

Formación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Sección 1.ª Actos preparatorios para la formulación y la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 88. *Disposiciones generales.*

1. Son actuaciones preparatorias de la formulación del planeamiento las siguientes:

a) La suspensión de la tramitación de planes de desarrollo o de instrumentos de gestión urbanística y de urbanización, así como del otorgamiento de autorizaciones, licencias y presentación de comunicaciones previas.

b) La aprobación y publicación del programa de participación ciudadana en la formulación y tramitación del plan general a que se refiere el artículo 39.2.a) de la LUIB, en los términos que establece el artículo 91 de este Reglamento.

c) La sujeción a información pública del avance del instrumento de planeamiento.

d) En el caso de suelo en situación rural para el que el planeamiento permita el paso a la situación de suelo urbanizado, la consulta potestativa previa que regula el apartado 3 del artículo 30 de la LUIB.

2. El programa de participación ciudadana señalado en la letra b) del apartado 1 anterior tiene carácter potestativo y se integra en el proceso de formulación de acuerdo con lo que establece el artículo 91 de este Reglamento. Respecto a la actuación preparatoria señalada en la letra c) del apartado anterior, únicamente tiene carácter preceptivo, de acuerdo con el artículo 52 de la LUIB, en el caso de formulación del plan general o de su revisión, mientras que es potestativa en los casos de modificación de este plan o de formulación de cualquiera otra figura de planeamiento.

Artículo 89. *Suspensión de aprobaciones y de otorgamientos de autorizaciones, licencias y comunicaciones.*

1. Los efectos de la suspensión de tramitaciones y licencias que regula el artículo 51 de la LUIB se extinguirán:

a) Automáticamente por el transcurso de los plazos máximos previstos en el artículo expresado.

b) En cualquier caso, con la entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en trámite cuya formulación o alteración haya dado lugar a los acuerdos de suspensión, que supondrá por sí sola el levantamiento de las suspensiones que estuvieran vigentes o, en su caso, con la denegación de la aprobación definitiva de la figura de planeamiento.

c) En el caso de que, por acuerdo expreso del órgano competente en el supuesto de suspensión potestativa a que se refiere el apartado 1 del artículo 51 de la LUIB, acuerde dejar sin efecto la suspensión expresada, en todo o en parte del ámbito afectado; así como cuando se acuerde dejar sin efecto la tramitación del nuevo instrumento del planeamiento o su modificación o revisión.

2. Todos los actos o acuerdos mencionados en el artículo 51 de la LUIB, tanto si implican efectos suspensivos como si levantan dichos efectos expresamente, deberán publicarse en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears», en uno de los diarios de mayor difusión del ámbito de la isla de Mallorca y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente.

3. Los actos o acuerdos de efecto suspensivo deberán concretar los ámbitos afectados y tendrán que incorporar un plano de delimitación delos ámbitos sujetos a suspensión de licencias, de presentación de comunicaciones y de tramitación de procedimientos, en el que dichos ámbitos se deben precisar a la escala adecuada y con detalle y claridad suficientes.

Deberán precisar, asimismo, el alcance de las licencias, de la presentación de comunicaciones y de las tramitaciones que suspenden. El plano deberá permanecer a disposición del público en las oficinas de la administración actuante y en la correspondiente dirección o punto de acceso electrónico a lo largo del plazo de suspensión.

4. Las previsiones establecidas en el artículo 51 de la LUIB se aplicarán a los catálogos de elementos y espacios protegidos que los instrumentos de planeamiento incorporen. Todo ello, sin perjuicio de las medidas específicas de suspensión que deriven de los procedimientos de declaración de bienes de interés cultural, de declaración de bienes del catálogo insular, o de delimitación de los entornos de protección, que pueda adoptar el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

Artículo 90. *Suspensión de procedimientos iniciados de tramitación de instrumentos urbanísticos o de otorgamiento de licencias.*

1. Una vez adoptados los actos o acuerdos de suspensión previstos en el artículo 51 de la LUIB, se interrumpen automáticamente los procedimientos de tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo o de otorgamiento de licencias que ya han sido iniciados y de comunicaciones previas presentadas, y se deberá notificar el acuerdo de suspensión a las personas interesadas en los procedimientos correspondientes o afectadas por la comunicación previa.

2. Mientras está suspendida la tramitación de procedimientos, el otorgamiento de licencias y la presentación de comunicaciones previas, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, se podrán tramitar los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de gestión, otorgar las licencias o admitir la presentación de comunicaciones previas fundamentadas en el régimen vigente y que sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento inicial o provisionalmente aprobado, si, por la naturaleza de los cambios propuestos, no se pone en riesgo la aplicación del nuevo planeamiento, una vez aprobado definitivamente.

3. Las personas que, con anterioridad a la publicación de los actos o acuerdos que determinan la suspensión, han instado la tramitación de los procedimientos, han solicitado licencias o han presentado comunicaciones previas que queden suspendidas como consecuencia de los actos o acuerdos expresados, tienen derecho a ser indemnizadas del coste oficial de los proyectos o de la parte de estos que tenga que ser rectificada. También tienen derecho a la devolución, en su caso, de las tasas u otros tributos municipales si, una vez aprobado definitivamente el plan urbanístico se constata la incompatibilidad del proyecto con las determinaciones del nuevo plan, y siempre que el proyecto no sea contrario manifiestamente a la ordenación urbanística vigente en el momento de su presentación.

Artículo 91. *Programa de participación ciudadana en la redacción del plan general.*

1. Para garantizar y ampliar los derechos de información, de iniciativa y de participación ciudadana a los que se refiere el artículo 12 de la LUIB en el proceso de formulación del plan general o en el de su revisión, el órgano municipal competente, simultáneamente con el acto o el acuerdo mediante el que se decida iniciar los trabajos de su formación, puede aprobar el programa de participación ciudadana a que se refiere su artículo 39.2.a), que expresará las medidas y las actuaciones previstas para garantizar y fomentar los derechos mencionados de iniciativa, de información y de participación de los ciudadanos y de las ciudadanas, y se podrá acordar previa o simultáneamente a la publicación del avance del plan.

2. El programa de participación puede abarcar tanto la fase previa a la redacción del plan general como el periodo de su formación y las fases posteriores, a partir de la convocatoria de información pública, con la finalidad de facilitar tanto la divulgación y la comprensión de los objetivos y del contenido de los trabajos de planeamiento como la formulación de alegaciones, sugerencias o propuestas alternativas a lo largo de la información pública preceptiva que se deberá convocar después de la aprobación inicial. Puede referirse, en función de la fase en que se aplique, al contenido siguiente:

a) Contenido en relación con la fase previa al periodo de información pública:

1.º Acciones de información y comunicación, que difundan el acuerdo de iniciar el planeamiento general y que faciliten los datos necesarios para informar suficientemente de su alcance y de sus características. Estas acciones pueden comprender la publicación y exposición al público de un avance y los actos informativos, las conferencias, la presentación de estudios previos y otros instrumentos similares.

2.º Canales de participación en que se definan los diferentes instrumentos que se pondrán a disposición de la ciudadanía y de las instituciones para recoger las opiniones, así como para facilitar el debate y que se presenten propuestas. Se pueden incluir encuestas, entrevistas, debates en grupo, talleres de propuestas y similares. En todo caso, los canales previstos deben buscar la intervención de los sectores de población significativos en el territorio y no limitarse a un llamamiento genérico a la participación. Estas actuaciones pueden ser complementadas con medios telemáticos.

3.º Sistema de recogida y análisis de las aportaciones que se han realizado y presentación del informe de resultados de este proceso.

b) Contenido en relación con el periodo de información pública:

1.º Mecanismos de información sobre la ordenación que propone el plan general aprobado inicialmente.

2.º Mecanismos de información para dar a conocer que se ha abierto este periodo y cuál será el sistema de recogida de alegaciones y propuestas de manera que se facilite su presentación, habilitando los medios y los espacios adecuados de acuerdo con las características del territorio.

c) Contenido en relación con la fase posterior al periodo de información pública:

1.º Informe de valoración de las propuestas e iniciativas presentadas en todas las fases del procedimiento de elaboración.

2.º Mecanismos de publicidad del contenido del informe de valoración.

3. El acuerdo de aprobación del programa de participación ciudadana deberá publicarse mediante edicto en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y telemáticamente a través de la dirección o punto de acceso electrónico, además de otras divulgaciones potestativas que se acuerden. Su contenido deberá poder consultarse telemáticamente o de forma presencial en las dependencias y con el horario que el edicto señale.

Artículo 92. *Contenido del avance del plan.*

1. El avance de planeamiento deberá contener:

a) Los objetivos y los criterios generales del plan.

b) Una síntesis de las alternativas consideradas y de los objetivos y criterios urbanísticos, ambientales o sociales que justifiquen la elección de la propuesta básica sometida a información pública.

c) La descripción de las características básicas de la propuesta de ordenación.

d) Si el instrumento de planeamiento está sometido a evaluación ambiental, un documento inicial estratégico para que el órgano ambiental pueda emitir el preceptivo documento de alcance con el fin de determinar la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico, sin perjuicio de lo que establece la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas.

2. El documento de avance se someterá al trámite de información pública en el plazo que establece el artículo 52 de la LUIB mediante edicto en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears», en el que se deberá indicar que su contenido permanece a disposición del público en las oficinas de la administración actuante y se deberá indicar asimismo el horario para su consulta presencial. Igualmente, el trámite de información pública deberá realizarse con medios telemáticos, publicando el edicto y el contenido íntegro del documento de avance en la dirección o en el punto de acceso electrónico de la administración actuante.

3. La administración responsable de la redacción del plan deberá analizar y valorar las sugerencias, las alternativas de planeamiento, o las alegaciones que se presenten en el trámite de información pública, para confirmar o rectificar los criterios y las soluciones generales del planeamiento. Esta valoración se expresará mediante el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

Artículo 93. *Consulta y avances de planeamiento de iniciativa particular.*

1. Además de la consulta que regula el artículo 30.3 de la LUIB, para redactar y formular instrumentos de planeamiento derivado de iniciativa particular, las personas particulares interesadas podrán formular avances de planeamiento, para consultar la viabilidad de su formulación futura y para que sirvan de orientación a la hora de redactarlos.

2. Los avances a que se refiere el apartado 1 se presentarán ante el órgano competente para aprobar inicialmente el plan de desarrollo que se proyecta, y deberá emitir el informe correspondiente en el plazo de dos meses desde su presentación.

3. El informe a que se refiere el apartado 2 tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los planes, y deberá expresar las observaciones que el órgano que lo emita considere adecuadas o bien, en su caso, las razones que fundamenten la inviabilidad de la propuesta. La falta de notificación del informe una vez transcurrido un mes desde la finalización del plazo establecido para emitirlo comporta la disconformidad del órgano de que se trate sobre el contenido de la consulta formulada.

Artículo 94. *Redacción de los instrumentos de planeamiento.*

1. La redacción de los instrumentos de planeamiento debe garantizar una homogeneidad en el uso de las categorías y terminologías técnicas y urbanísticas más comunes, y tendrá que favorecer la seguridad jurídica y la comprensión de su contenido por parte de la ciudadanía. A estos efectos, la redacción formal y material de los instrumentos de planeamiento urbanístico que prevé la LUIB tendrá que ajustarse obligatoriamente a las previsiones que contiene el anexo I de este Reglamento respecto a las disposiciones en materia de regulación de usos del suelo, estándares urbanísticos, y condiciones de la red viaria.

2. Asimismo, en la utilización de las definiciones sobre las tipologías de edificación, los elementos y parámetros urbanísticos, incluida la manera de medirlos, la redacción de los instrumentos de planeamiento se deberá que ajustar al contenido del anexo II de este Reglamento, y tendrán el significado exacto que en él figura, sin que deba reproducirse sistemáticamente en cada instrumento que se redacte. No obstante, de manera excepcional y justificada por la función propia de cada instrumento, se podrán utilizar definiciones o subclasificaciones complementarias para alcanzar el grado de detalle que se requiera. En atención a su carácter instrumental, las definiciones contenidas en el anexo II, se podrán modificar mediante resolución de la persona titular del departamento del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de ordenación urbanística, y requerirá en todo caso, con

carácter previo, conferir un trámite de audiencia a todos los municipios afectados, así como al Gobierno de las Illes Balears.

3. Todas las personas profesionales que intervengan en la redacción de figuras de planeamiento urbanístico de iniciativa pública al servicio de una entidad pública, cualquiera que sea la vinculación jurídica que tengan con la administración, tendrán la obligación de guardar secreto profesional. Mientras duren estas tareas, no podrán intervenir en trabajos de iniciativa particular relacionados con el sector afectado por el instrumento de ordenación urbanística de que se trate. La participación posterior en trabajos de iniciativa privada o por encargo de otra administración pública diferente, se sujetará a la legislación general aplicable en materia de incompatibilidades y a las reglas que a este efecto establezca eventualmente la normativa de cada colegio profesional.

Sección 2.ª Formulación, tramitación y aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 95. *Formulación del planeamiento.*

1. Los instrumentos de planeamiento se formularán en los plazos y condiciones que determina el artículo 53 de la LUIB. En todo caso, la iniciativa para la primera formulación y para la revisión del plan general y de los planes de ordenación detallada será siempre pública.

2. En el caso de propuestas de modificación del plan general o de los planes de ordenación detallada presentadas por personas particulares, sólo se podrá iniciar su tramitación si el ayuntamiento asume la iniciativa de la propuesta. Si en el plazo de dos meses desde la presentación de la propuesta, el ayuntamiento no notifica la resolución que se haya adoptado, se entenderá que no asume la iniciativa.

Artículo 96. *Aprobación inicial e información pública.*

1. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico corresponde al órgano municipal que tenga atribuida la competencia de acuerdo con la legislación de régimen local. En el caso de los instrumentos que apruebe inicialmente el Consejo Insular de Mallorca o alguna de las entidades urbanísticas especiales previstas en la LUIB y en este Reglamento, la aprobación inicial corresponderá, respectivamente, al órgano que determinen sus normas de organización de acuerdo con la legislación de consejos insulares o la normativa de organización propia de la entidad especial.

2. Una vez adoptado el acto o el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento, deberá someterse a información pública en los plazos y en las condiciones que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la LUIB y el artículo 2 de este Reglamento. Durante el plazo de información pública, deberá solicitarse un informe de las administraciones o los entes estatales, autonómicos o insulares cuyas competencias puedan verse afectadas. En todo caso, en los supuestos en que la aprobación inicial sea municipal o se lleve a cabo por alguna entidad urbanística especial, será preceptivo solicitar un informe al órgano que ejerza las competencias en materia de urbanismo del Consejo Insular de Mallorca.

Artículo 97. *Informe del Consejo Insular de Mallorca en la tramitación del planeamiento municipal.*

1. Aprobado inicialmente cualquier instrumento de planeamiento por parte del ayuntamiento o por parte de una entidad urbanística especial, y simultáneamente al inicio del trámite de información pública, deberá solicitarse el informe del órgano urbanístico del Consejo Insular de Mallorca previsto en el apartado 3 o en el apartado 6 del artículo 55 de la LUIB, según corresponda.

2. Para solicitar el informe, el ayuntamiento deberá remitir un ejemplar completo y diligenciado de todos los documentos que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, integran y forman parte del instrumento de planeamiento que haya sido objeto de aprobación inicial, y deberá incluirse, en su caso, la documentación referente a su evaluación ambiental. La documentación deberá remitirse oportunamente diligenciada acreditando que es la que se

ha aprobado inicialmente, en los términos que exige el artículo 103 de este Reglamento, en soporte papel o en soporte electrónico. En el caso de remisión en soporte electrónico, la documentación deberá tener los requerimientos necesarios para permitir su archivo con este soporte en el expediente administrativo que genere el trámite de informe.

En función del instrumento de que se trate, los informes del Consejo Insular de Mallorca que prevé el artículo 55 de la LUIB, aparte del contenido que indica el expresado precepto, deberán indicar la necesidad de incorporación a la tramitación del planeamiento de otros informes sectoriales exigidos por la normativa aplicable a los que esté sujeto, que se puedan detectar de acuerdo con el objeto y documentación que se remita. Podrán expresar, si fuera el caso, la inviabilidad del planeamiento en tramitación, en el supuesto de que las deficiencias constatadas eventualmente no puedan subsanarse.

3. Si durante la tramitación del plan o su alteración que haya sido objeto del trámite de informe por el órgano urbanístico del Consejo Insular de Mallorca se introducen cambios sustanciales, el nuevo documento deberá someterse igualmente a informe en los términos establecidos en los apartados anteriores, antes de que el órgano municipal competente lo apruebe provisional o definitivamente, según corresponda.

Artículo 98. *Tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular.*

1. Los planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular no se podrán inadmitir a trámite, sino que deberá requerirse a la subsanación o a la mejora de la solicitud, o bien se deberá acordar su aprobación inicial o, en su caso, su suspensión o denegación, que deberá ser motivada.

Podrá ser motivo de denegación de la aprobación inicial la apreciación, basada en causas objetivas, del hecho de no hacer falta el desarrollo inmediato del ámbito objeto del planeamiento de desarrollo. En este supuesto, deberá modificarse el plan general para cambiar la clasificación o la calificación del referido ámbito. En ambos casos, y en los términos de la legislación estatal, las personas promotoras tendrán derecho al resarcimiento de los gastos de redacción de los proyectos que se hayan llevado a cabo de manera justificada.

2. La suspensión de las propuestas de iniciativa particular a que se refiere el apartado 1 se aplicará por razón de defectos subsanables. Si no fueran subsanables, las propuestas deberán denegarse. La denegación se podrá fundamentar también en la falta de la justificación formal o sustantiva de los requerimientos exigidos por la LUIB y este Reglamento a los instrumentos respectivos de planeamiento de desarrollo. En todo caso, la paralización del expediente por un plazo de tres meses por causa imputable a la parte promotora producirá su caducidad, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 99. *Disposiciones comunes sobre aprobación de planes por silencio administrativo.*

1. No se podrá entender producida la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del planeamiento urbanístico si se dan las circunstancias que prevé el apartado 10 del artículo 55 de la LUIB.

2. El transcurso de los plazos de resolución que prevé el artículo 55 de la LUIB expresada se interrumpirá cuando una norma con rango de ley exija preceptivamente que un órgano de una administración diferente a la titular de la competencia para su aprobación definitiva emita un informe sobre el contenido del plan, durante el periodo de tiempo comprendido entre la petición y la recepción del informe. El plazo máximo de suspensión será el que determine la legislación sectorial que imponga la emisión del informe para expresar el punto de vista de la administración titular de la competencia sectorial, o si no estuviese determinado, el plazo de tres meses previsto por la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 100. *Inactividad municipal y subrogación de los consejos insulares.*

1. A los efectos que prevé el apartado 3 de artículo 56 de la LUIB, el órgano del Consejo Insular de Mallorca que incoe un expediente de subrogación deberá conceder audiencia al

órgano municipal competente originariamente y requerirlo a ejercer sus competencias. Si en el plazo de dos meses no las hubiese ejercido:

a) En el supuesto de falta de formulación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal, deberá acordarse la subrogación para su redacción.

b) En el supuesto de inactividad en la tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal o de los planes urbanísticos de desarrollo promovidos por personas particulares, se deberá acordar la subrogación y simultáneamente se le deberá reclamar la remisión de una copia certificada de la documentación que integre el expediente, si existe, que deberá remitirse en el plazo de diez días siguientes a su reclamación. El alcalde o la alcaldesa y el secretario o secretaria de la corporación son directamente responsables, respectivamente, del deber de remisión y de certificar la documentación.

La subrogación por falta de formulación del planeamiento a que se refiere la letra a) comporta la relativa a su tramitación, si así se advierte en el requerimiento y se determina en el acuerdo correspondiente.

2. Los gastos de redacción de los documentos de formulación y de tramitación del planeamiento urbanístico de iniciativa municipal y de la actividad administrativa necesaria son a cargo, en todo caso, del ayuntamiento respectivo. En el caso de planes urbanísticos de desarrollo de iniciativa particular, los gastos de formulación, redacción y tramitación corresponderán a las personas interesadas que los promuevan, sin perjuicio de que el Consejo Insular de Mallorca repercuta al ayuntamiento los costes de la actividad administrativa que comporte la subrogación por falta de ejercicio de la competencia municipal. El importe de los gastos se determinará mediante un informe técnico-económico, sobre la financiación de los servicios implicados que, en todo caso, tendrá que cubrir los correspondientes al personal directamente destinado a las tareas necesarias y los de los medios para el correcto desarrollo de la actividad.

Artículo 101. *Resoluciones en trámite de aprobación definitiva.*

1. El órgano que resulte competente para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico, con anterioridad a su resolución, deberá evaluar si la documentación y la tramitación del expediente son suficientes de acuerdo con las determinaciones de la LUIB y de este Reglamento y el resto de legislación aplicable. Si el expediente no estuviera completo o faltase algún trámite se retornará de forma inmediata, a los efectos de su compleción.

2. Cuando el expediente se complete, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento podrá adoptar la resolución que corresponda de entre las siguientes:

a) Aprobar pura y simplemente el planeamiento, o bien realizarse con prescripciones de carácter puntual que no exijan un nuevo trámite de información pública.

b) Suspender el trámite de aprobación del planeamiento, por razón de deficiencias subsanables.

c) Denegar motivadamente la aprobación del planeamiento, por razón de vicios o defectos no subsanables.

3. Los acuerdos de suspensión y de denegación a que se refieren las letras b) y c) del apartado 2 anterior que adopten los órganos competentes del Consejo Insular de Mallorca sólo se podrán fundamentar en motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de racionalidad urbanística, aparte de la ponderación, con respecto a la clasificación del suelo, de la trascendencia de los regímenes especiales de protección derivados de los instrumentos de ordenación territorial o de la legislación sectorial.

4. A efectos de lo que establece el apartado 3 anterior:

a) Son razones de racionalidad y funcionalidad urbanísticas las orientadas a superar contradicciones, corregir errores y a mejorar la claridad y la precisión jurídicas y técnicas.

b) Son motivos de interés supramunicipal:

1.º La coherencia con los instrumentos de ordenación territorial, en especial respecto a la cohesión territorial y a la organización correcta del desarrollo urbano dentro de los límites que fijen estos instrumentos.

2.º La compatibilidad, la articulación y la conexión entre los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal y las infraestructuras de carácter local.

3.º La compatibilidad con el riesgo preexistente, de acuerdo con los indicadores de los riesgos geológicos y de protección civil disponibles que define la legislación sectorial de aplicación, sea estatal o autonómica de las Illes Balears.

4.º La adecuación a la planificación medioambiental y al principio de desarrollo sostenible.

5.º La adecuación a las políticas supramunicipales de suelo y, en su caso, de vivienda, de gestión de los recursos naturales y de protección del patrimonio cultural, natural y científico.

c) Son motivos de legalidad los relativos a:

1.º La tramitación del planeamiento urbanístico.

2.º El sometimiento a las determinaciones propias del planeamiento urbanístico de rango superior.

3.º La adecuación a la legislación sectorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación territorial.

4.º La interdicción de la arbitrariedad.

5. Las prescripciones a que se refiere la letra a) del apartado 2 se deberán introducir en el planeamiento urbanístico mediante la refundición correspondiente de la documentación de contenido normativo a que haga referencia, que deberá remitirse al órgano que hubiera adoptado el acuerdo de aprobación definitiva.

6. Las subsanaciones a que se refiere la letra b) del apartado 2, se deberán introducir en el planeamiento urbanístico por parte del organismo que haya aprobado el trámite anterior, que deberá presentar nuevamente el documento subsanado a la aprobación definitiva del órgano competente, después de haber convocado, si procediese, un nuevo trámite de información pública. Si, una vez realizada la advertencia pertinente, este organismo no presentase el documento subsanado en el plazo de seis meses, el expediente caducará, a menos que las personas promotoras soliciten la subrogación o que, por razones de interés general, resulte conveniente culminar el expediente y, para ello, se subrogue el órgano competente para la aprobación definitiva.

Artículo 102. *Nueva información pública en la tramitación del planeamiento.*

1. En la tramitación de los planes urbanísticos, se deberá abrir un nuevo plazo de información pública y, en su caso, de audiencia, en los siguientes supuestos:

a) Para introducir cambios sustanciales en el plan aprobado inicialmente y expuesto al público, bien de oficio o bien porque se han aceptado las alegaciones formuladas en el transcurso de la primera información pública o de informes sectoriales. En este caso, el proyecto de plan urbanístico modificado se deberá aprobar inicialmente por segunda vez antes de ser sometido a información pública nuevamente.

b) Cuando la subsanación de las deficiencias señaladas en los acuerdos de suspensión total o parcial del trámite de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico suponga un cambio sustancial en el contenido de la figura de planeamiento objeto de resolución. En este caso, el órgano que ha adoptado el acuerdo de aprobación inmediatamente anterior deberá aprobar expresamente un texto que incorpore los cambios introducidos y deberá someterlo a información pública.

2. En el plan general se entiende que, en todo caso, son cambios sustanciales:

a) Adoptar nuevos criterios con respecto a la estructura general o al modelo de ordenación del territorio.

b) Adoptar nuevos criterios con respecto a la clasificación del suelo.

Los cambios en la clasificación del suelo, en las previsiones sobre sistemas urbanísticos generales, en las calificaciones urbanísticas o en otras determinaciones de los planes

urbanísticos que no se incluyan en los casos indicados, no suponen la exigencia de un nuevo plazo de información pública, pero se deben hacer constar en el acuerdo de aprobación.

3. En el planeamiento urbanístico de desarrollo, se entiende que, en todo caso, son cambios sustanciales los que dan lugar a un modelo de ordenación diferente con respecto al emplazamiento dentro del ámbito de las zonas y sistemas urbanísticos. Las alteraciones que no supongan cambios sustanciales se deberán hacer constar en el acuerdo de aprobación.

Artículo 103. *Requisitos formales de la documentación.*

En todos los documentos que integran el plan urbanístico objeto de cada uno de los acuerdos de aprobación que correspondan, el secretario o la secretaria del ayuntamiento o la persona autorizada de la administración competente tiene que extender la diligencia oportuna en la que debe constar que estos documentos son los aprobados inicial, provisional o definitivamente. También se debe extender la diligencia oportuna en los documentos que integran los planes urbanísticos que han sido objeto de acuerdo de denegación de su aprobación.

Artículo 104. *Remisión al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, al Consejo Insular de Mallorca y al ayuntamiento de los planes urbanísticos aprobados definitivamente.*

1. El órgano municipal o insular que apruebe definitivamente los planes previstos en el artículo 54 de la LUIB, deberá remitir obligatoriamente un ejemplar completo y oportunamente diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

2. Igualmente, el órgano del Consejo Insular de Mallorca que resulte competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o sus alteraciones deberá remitir, en las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior, un ejemplar al ayuntamiento correspondiente.

Si la competencia para aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento o su alteración corresponde al ayuntamiento, el órgano municipal deber remitir un ejemplar al Consejo Insular de Mallorca.

3. De acuerdo con los principios de relación interadministrativa establecidos en el artículo 16 de la LUIB, una vez que el ayuntamiento haya remitido el ejemplar diligenciado de aprobación definitiva al Consejo Insular de Mallorca, el órgano competente podrá requerir que se aporte el expediente administrativo completo del planeamiento objeto de aprobación, en aplicación del apartado 2 del artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

A partir de la aportación del expediente administrativo completo o de otra documentación solicitada, empezará el cómputo de los plazos para una impugnación eventual del Consejo Insular de Mallorca del instrumento de planeamiento. Se podrá aportar el expediente en soporte digital, siempre que sea compulsado oportunamente con la firma electrónica del secretario o de la secretaria del ayuntamiento. De acuerdo con la normativa de régimen local y a los efectos de este apartado, se entiende por expediente administrativo todo el conjunto ordenado de documentos y actuaciones formado por agregación sucesiva, que las personas encargadas de tramitarlo han firmado y numerado, que se hayan producido desde las fases preparatorias y hasta el envío del ejemplar del planeamiento aprobado definitivamente.

La impugnación eventual del planeamiento se deberá llevar a cabo, en su caso, mediante los mecanismos de requerimiento de anulación o de la vía contenciosa administrativa, en los términos establecidos en la legislación estatal y autonómica sobre régimen local y en la legislación reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. En ningún caso, el Consejo Insular de Mallorca podrá fundamentar las acciones de impugnación por simples razones de oportunidad, sino que deberá ser por motivos de legalidad o de afectación al ámbito competencial insular, en los términos previstos en la legislación de régimen local.

4. Las remisiones a que se refieren los apartados 1 y 2 anteriores son acumulativas y deberán llevarse a término de forma simultánea a la remisión de los acuerdos de aprobación definitiva en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» a los efectos de la publicación del contenido de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 105. *Planes de iniciativa particular.*

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular contendrán, además de la que con carácter general sea necesaria, la documentación específica que determina el artículo 63.3 de la LUIB.

A estos efectos, las garantías para asegurar la obligación de urbanizar se podrán constituir en metálico o por aval en la depositaría de fondos de la administración pública o entidad correspondiente; y las personas promotoras tendrán que consignar en la documentación del plan la justificación de su potencial suficiencia en relación con la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de servicios.

2. Las garantías a que se refiere la letra e) del apartado 3 del artículo 63 de la LUIB deberán responder también de las sanciones que se puedan imponer por infracciones urbanísticas en materia de ejecución de obras de urbanización y por indemnizaciones que corresponda eventualmente satisfacer, y se deberán actualizar, si corresponde, en función del presupuesto de los proyectos complementarios de urbanización.

Si resultan ejecutadas, estas garantías deberán reponerse. Cuando la garantía no sea suficiente para satisfacer las responsabilidades a que se refiere este apartado, la administración deberá cobrar las diferencias mediante la ejecución sobre el patrimonio de la persona promotora.

3. Los planes de desarrollo a que se refiere el apartado 1 se tramitarán de acuerdo con lo que establece con carácter general la LUIB y este Reglamento, con las especificidades siguientes:

a) Se deberá citar personalmente al trámite de información pública por plazo idéntico a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en su ámbito, salvo el caso de que el plan sea formulado por la totalidad de las personas propietarias de la superficie afectada y este hecho se acredite mediante un documento público en que se haga constar la estructura de la propiedad del suelo.

b) Se deberá notificar individualmente a las personas propietarias de los terrenos la aprobación definitiva del plan, en su caso.

4. El acto de aprobación de los planes a que se refiere el apartado 1 podrá imponer las condiciones, las modalidades y los plazos que sean procedentes o convenientes, siempre de acuerdo con el principio de proporcionalidad.

CAPÍTULO IV

Efectos de la aprobación de los planes

Artículo 106. *Publicidad del planeamiento urbanístico y de las urbanizaciones de iniciativa particular.*

1. El contenido completo de los instrumentos de planeamiento urbanístico es público y cualquier persona puede consultarlos e informarse en los términos que dispone la LUIB.

2. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación definitiva del plan, y en su caso, del proyecto de urbanización y el órgano de la administración que la hubiese adoptado, y no podrá contener ninguna indicación en contra de sus cláusulas. Los anuncios, los carteles, las vallas y los folletos publicitarios han de indicar el lugar donde se puedan consultar los documentos anteriores y, en un lugar preeminente del ámbito de la urbanización, se tendrá que fijar un cartel con los datos fundamentales del plan y su fecha de aprobación.

La publicidad no podrá contener ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acto de aprobación definitiva del plan que pueda inducir a las personas que adquieran las parcelas a malinterpretar las cargas de urbanización y condiciones a las cuales se ha sujetado su aprobación.

Artículo 107. *Certificación de régimen urbanístico y consulta urbanística.*

1. Las personas interesadas, de acuerdo con lo que establece el artículo 64.2 de la LUIB, podrán solicitar la emisión de certificados de aprovechamiento urbanístico de fincas concretas al ayuntamiento competente, que deberá suscribir el secretario o la secretaria del ayuntamiento o la persona en quien delegue esta función, de acuerdo con la normativa reguladora sobre fe pública.

La solicitud y la notificación de la certificación se podrán llevar a cabo, a elección de la persona interesada, de forma presencial y en soporte papel o de forma telemática y en documento electrónico, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de acceso electrónico de los ciudadanos y ciudadanas a los servicios públicos. En caso de fincas no contiguas, se deberá solicitar y emitir un certificado para cada una de ellas.

2. El certificado de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el apartado anterior tendrá que expresar cuál es el régimen urbanístico aplicable a la finca o fincas en el momento de su solicitud, indicando:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, así como si alguno de ellos está en tramitación o sujeto a procedimientos de revisión o modificación y, en este caso, si se ha acordado la suspensión de las tramitaciones y de otorgamiento de licencias o de la presentación de comunicaciones previas que regula la LUIB y este Reglamento.

b) Si es el caso, la afectación de determinaciones de instrumentos de ordenación territorial o de normativa sectorial con incidencia.

c) La clasificación y la calificación del suelo, con indicación de los parámetros aplicables con respecto al uso del suelo, las condiciones de edificación y el aprovechamiento del subsuelo, si es el caso. Se tendrá que señalar si el terreno tiene la condición de solar, y en caso negativo, qué actuaciones son necesarias para alcanzarla.

d) En su caso, el sector de planeamiento de desarrollo o el ámbito de actuación urbanística en que se incluya la finca.

e) Otras determinaciones urbanísticas significativas, tanto de ordenación estructural como detallada, que condicionen el aprovechamiento y el uso del terreno, en especial las referidas a las posibilidades de urbanización y edificación.

Artículo 108. *Ejecutividad de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos a partir de la publicación en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» de su acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes. Respecto al planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, es aplicable lo que establezca la legislación de régimen local. El órgano que haya otorgado la aprobación definitiva deberá ordenar su publicación.

2. Para publicar el acuerdo de aprobación definitiva de los planes de desarrollo de iniciativa privada que prevean actuaciones de urbanización, es requisito previo que se asegure la obligación de urbanizar con la constitución ante el ayuntamiento o la administración actuante de una garantía por el importe del 4% del valor de las obras de urbanización.

Si el plan de desarrollo de iniciativa privada integra el proyecto de urbanización, el importe de la garantía expresada es del 10% del valor de las obras de urbanización, y se deberá formalizar en las condiciones establecidas en el artículo 117 de este Reglamento.

3. Si un instrumento de planeamiento urbanístico se aprueba por silencio administrativo positivo, el órgano competente para acordar la aprobación definitiva deberá ordenar, de oficio o a instancia de parte interesada, la publicación de su aprobación en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears», y en su caso, deberá realizar las notificaciones que corresponden.

Artículo 109. *Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación.*

1. La aprobación de los planes urbanísticos, de acuerdo con el artículo 67 de la LUIB, implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. Se deben entender incluidos entre los bienes a que se refiere el apartado anterior tanto los que hayan de ser ocupados materialmente por las obras previstas en el planeamiento urbanístico, como los que resulten necesarios para asegurar el pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente, como también para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en los instrumentos de planeamiento sectorial.

Artículo 110. *Vinculación de las normas de aplicación directa al planeamiento y a los actos de intervención.*

1. En los procedimientos de redacción y aprobación de todos los instrumentos de planeamiento, se deberán tener en cuenta y respetar las determinaciones establecidas en el artículo 68 de la LUIB en la definición de la ordenación urbanística que establezcan.

2. Las normas establecidas en el artículo 68 de la LUIB tienen aplicación directa en el procedimiento administrativo de otorgamiento de la licencia urbanística que requieran las instalaciones, las construcciones y las edificaciones o, en su caso, en el procedimiento de comunicación previa. Ello, tanto en el supuesto de falta o insuficiencia de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, como en el supuesto de que la actuación se ajuste a los parámetros del planeamiento existente pero suponga una contradicción clara y manifiesta entre los aspectos básicos y fundamentales de la actuación y lo que disponen las normas mencionadas.

3. Si procede aplicar las limitaciones establecidas en el apartado 2 anterior por falta o insuficiencia del planeamiento, en el procedimiento administrativo en todo caso se deberán determinar y acreditar los valores de la zona y se tendrán que ponderar igualmente, de forma razonada y objetiva, las circunstancias concurrentes mediante la incorporación de los antecedentes, la documentación y los informes técnicos que sean adecuados.

TÍTULO III

Gestión y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Concepto, esferas de actuación y presupuestos de la ejecución

Artículo 111. *Concepto de gestión y ejecución.*

1. La gestión y la ejecución urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos por la LUIB y por este Reglamento para la transformación del uso del suelo, y especialmente para su urbanización, de acuerdo con el planeamiento y respetando el régimen urbanístico aplicable a cada clase de suelo, y en el marco de los principios y finalidades que establecen los artículos 3 y 4 de la LUIB.

2. La edificación de los solares resultantes de las actuaciones de ejecución, tanto si son integradas como aisladas, también es parte integrante de la gestión urbanística, y constituye la fase de culminación del proceso, sin perjuicio de los deberes de conservación de los edificios y, de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable, de los deberes de rehabilitación.

Artículo 112. *Esferas de actuación pública y privada.*

1. Corresponde, en todo caso, a la administración pública la dirección y el control de la ejecución del planeamiento urbanístico, que comprende las facultades establecidas en el apartado 6 del artículo 3 de la LUIB, en las formas que prevé el apartado 1 del artículo 4.

2. La actividad de ejecución corresponde a las administraciones públicas, directamente o por encomienda a entidades de naturaleza mixta sin cesión de la titularidad de la competencia, o a la iniciativa privada según el sistema de gestión que se determine y de conformidad con lo que establece la LUIB y este Reglamento. A estos efectos, se incluyen

entre las entidades de naturaleza mixta las sociedades mercantiles con capital no íntegramente público que tengan por objeto llevar a cabo actividades en materia urbanística. En todo caso, la administración actuante tiene que facilitar y promover la iniciativa privada en las formas y el alcance que determina la LUIB y este Reglamento, cuando lo aconseje el cumplimiento de las finalidades y los objetivos del planeamiento urbanístico, mediante los diversos sistemas de actuación.

Artículo 113. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La actividad de ejecución del planeamiento requiere para su desarrollo, sea cuál sea el sujeto legitimado, con carácter previo o simultáneo según corresponda, respecto de la totalidad de los terrenos a que se refiere y, en su caso, de los integrantes de la unidad o unidades de actuación correspondiente, la aprobación del instrumento más detallado que sea exigible según la clase de suelo de que se trate. A estos efectos:

a) Las actuaciones en suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado requieren la aprobación previa del plan general y del plan de ordenación detallada.
b) Las actuaciones en suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan de ordenación detallada requieren la aprobación previa del plan general, del expresado plan de ordenación detallada y del plan parcial del sector correspondiente.

2. Asimismo, la actividad de ejecución requiere, en su caso, aprobar:

a) El proyecto de urbanización, en los supuestos de estas actuaciones urbanísticas.
b) El proyecto técnico de dotación de servicios o de obras ordinarias.

3. La ejecución de los sistemas generales o la de alguno de sus elementos se podrá llevar a cabo directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan general o en un instrumento de ordenación territorial sean suficientemente detalladas.

Artículo 114. *Modalidades de la ejecución.*

La ejecución del planeamiento urbanístico se efectúa, de acuerdo con las previsiones que contiene, mediante:

a) Actuaciones edificatorias en suelo urbano consistentes en la edificación de la parcela; y en suelo urbano o suelo rústico consistentes en la rehabilitación edificatoria o la sustitución de la edificación, en los términos establecidos en el artículo 23.1 de la LUIB.
b) Actuaciones de transformación urbanística, en las modalidades de nueva urbanización, de renovación urbana, de dotación o de reforma interior, previstas en el artículo 23.2 de la LUIB; de naturaleza integral o sistemática en unidades de actuación en suelo urbano y en suelo urbanizable, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en la LUIB y en este Reglamento.
c) Actuaciones aisladas directas para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en todas las clases de suelo, o las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico, previstas en el artículo 23.3 de la LUIB; y en las que los terrenos y los derechos afectados se tengan que obtener por expropiación, por el hecho de que el suelo, los bienes y los derechos no estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas o sistemáticas, o bien que la expropiación resulte innecesaria por pertenecer ya los terrenos afectados al dominio público.
Asimismo, en suelo urbano, son actuaciones aisladas las que tienen como objeto:

1.º La realización de obras complementarias de urbanización que, referidas a una o distintas parcelas, hagan posible su edificación con la adquisición de la condición de solar, o para normalizar su forma o los límites con referencia al espacio público o privado.
2.º La realización de actuaciones aisladas mediante obra pública ordinaria, o que requieran expropiación para el destino de los elementos afectados a patrimonio público de suelo o a otras finalidades previstas en la LUIB.

Artículo 115. *Obras incluidas en el proyecto de urbanización.*

1. Las obras de urbanización que se deben incluir en los proyectos a que se refiere el artículo 71.2 de la LUIB son las siguientes:

a) La pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red de peatones.
b) Las redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
c) La red de alcantarillado para aguas residuales, sistema de evacuación de aguas pluviales y sistema de depuración.
d) La red de distribución de energía eléctrica.
e) La red de alumbrado público.
f) El tratamiento de espacios libres, incluida la jardinería.

2. Asimismo, se deberán incluir en los proyectos de urbanización el mobiliario urbano, las obras de gasificación, de telefonía u otros servicios de telecomunicación cuando así lo imponga el plan correspondiente.
3. Los proyectos de urbanización deberán resolver las conexiones de los servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificar que estos tienen la dotación o la capacidad suficiente.

Artículo 116. *Documentación de los proyectos de urbanización.*

Los proyectos de urbanización se integran de los documentos siguientes:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación, con inclusión de la planta viaria prevista en el planeamiento que se ejecuta y del entorno inmediato.
3. Planos de proyecto y de detalle, con el contenido siguiente mínimo:

a) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.
b) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.
c) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.
d) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 metros como mínimo.
e) Plantas de la red de saneamiento, depuración y pluviales, y perfiles longitudinales de estas a escala mínima 1:1000.
f) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.
g) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipos de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.
h) Plantas de jardinería y de espacios libres con ajardinamiento, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, elementos de juegos infantiles, alumbrado y el resto de elementos compositivos.
i) Red de riego, tanto de jardines como, si es el caso, de las parcelas privadas restantes cuando se prevea una reutilización de aguas depuradas.
j) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.
k) Otros planos y detalles necesarios para definir completamente las obras.

4. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
5. Mediciones.
6. Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
7. Presupuesto general y resumen de presupuesto.
8. Estudio de seguridad y salud.
9. Estudios específicos sobre movilidad y tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o que exija la legislación sectorial aplicable. Particularmente, se deberá incorporar el informe del órgano autonómico competente en materia de salud pública que prevé la reglamentación sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano, con relación a la red de agua potable.

Artículo 117. *Tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización.*

1. De acuerdo con lo que prevén los artículos 71.2 y 79.4 de la LUIB, los ayuntamientos aprueban inicial y definitivamente los proyectos de urbanización con la tramitación siguiente:

a) La aprobación inicial corresponde al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, tenga atribuida la competencia para aprobar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística. El acto o acuerdo de aprobación, de denegación motivada o de suspensión por razón de deficiencias subsanables se deberá producir en el plazo de tres meses desde la solicitud efectuada por la persona interesada, sin perjuicio de que se le requiera a la subsanación o mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.

b) Simultáneamente al acto o acuerdo de aprobación inicial, se deberá someter el proyecto a información pública mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, con publicación en este último medio de la documentación íntegra. En el caso de proyectos de urbanización promovidos a iniciativa de personas particulares, se deberá citar de manera personal a todas las personas interesadas con ofrecimiento de trámite de audiencia por el mismo plazo.

c) Aprobado inicialmente el proyecto, se deberá solicitar un informe a los organismos públicos afectados y establecer un plazo de un mes para que las empresas de suministro de servicios afectadas se pronuncien sobre el proyecto.

d) La aprobación definitiva del proyecto de urbanización se deberá producir en el plazo de un mes una vez cumplidos los trámites anteriores, y corresponderá al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación sobre régimen local, tenga atribuida la competencia para aprobar los instrumentos de gestión y ejecución urbanística. Este órgano tendrá que disponer la publicación del acto o el acuerdo aprobatorio en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, con publicación en este último medio de la documentación íntegra que haya sido objeto de la expresada aprobación definitiva.

e) Si el órgano ambiental determina que el proyecto de urbanización se debe sujetar a evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial, la tramitación del procedimiento sustantivo anterior deberá adecuarse, en todo caso, a las exigencias del procedimiento ambiental.

2. En los proyectos de urbanización relativos a urbanizaciones de iniciativa particular, será requisito para su eficacia que las personas promotoras, antes de empezar las obras, constituyan una garantía financiera prestada con los requisitos establecidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público en un plazo máximo de dos meses desde la notificación de la aprobación definitiva. Esta garantía tiene carácter independiente de la establecida en el artículo 108 de este Reglamento para la publicación del instrumento de planeamiento de desarrollo que legitime el proyecto de urbanización.

El importe de la garantía a que se refiere este apartado es del 6% del coste de ejecución material de las obras de urbanización, y cualquier variación al alza que se produzca sobre este coste determinará la obligación de ampliarlo, debiéndose llevar a cabo en el momento en que la administración actuante así lo requiera, sea de oficio o a instancia de personas interesadas.

La garantía se cancelará con la resolución expresa previa de la administración actuante, a medida que se efectúen en plazo cada una de las obras que son objeto de la obligación garantizada correspondiente. Se podrá acordar la cancelación parcial en proporción al precio de la obra efectuada de acuerdo con el presupuesto aprobado.

Sección 2.ª Ámbitos de ejecución, delimitación de unidades y tipo de ejecución

Artículo 118. *Delimitación de las unidades de actuación.*

1. Los ámbitos de las unidades de actuación urbanística en la modalidad de reparcelación se delimitan teniendo en cuenta los requisitos siguientes:

a) Que por sus dimensiones y por las características de la ordenación urbanística sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo que regula el planeamiento.

b) Que estos ámbitos estén equilibrados unos con respecto a los otros, con respecto a los beneficios y las cargas, y permitan realizar un reparto equitativo; o, en su caso, se garantice el reequilibrio correspondiente mediante la cesión de terrenos a la administración actuante, a cuenta de la reparcelación ulterior.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. Si resulta necesario delimitar unidades de actuación para la ejecución del planeamiento y este no las contuviese, el ayuntamiento podrá llevar a cabo esta delimitación de acuerdo con el procedimiento siguiente:

a) La iniciación se realizará de oficio por parte de la administración actuante o a petición de las personas interesadas, si se detecta que un instrumento de planeamiento en vigor requiere una delimitación de unidad de actuación para su efectiva ejecución, requisito que se deberá justificar mediante la memoria correspondiente, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica.

b) La aprobación inicial de la delimitación corresponderá al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación de régimen local, tenga atribuida la competencia en materia de gestión y ejecución del planeamiento. Aprobada inicialmente la delimitación, el expediente deberá someterse al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y en la dirección o en el punto de acceso electrónico municipal correspondiente, en el que deberá publicarse el contenido íntegro de la documentación aprobada inicialmente.

En el mismo plazo, deberá otorgarse un trámite de audiencia mediante notificación personal a las personas propietarias o titulares de derechos afectadas incluidas en la propuesta de delimitación, de acuerdo con los datos de titularidad registrales o, si no existiesen, de los datos catastrales.

Igualmente, en el caso de que la delimitación propuesta afecte a un instrumento de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponda al Consejo Insular de Mallorca, el ayuntamiento deberá concederle un trámite de audiencia en el mismo plazo.

La publicación y las notificaciones previstas en los párrafos anteriores deberán incluir la información gráfica de la localización de la unidad de actuación con relación al término municipal y, en el caso de la notificación a las personas particulares, se tendrá que incluir una indicación de los efectos legales que derivan de incluir sus propiedades o derechos en la unidad de actuación.

c) La aprobación definitiva de la delimitación corresponderá al órgano municipal que tenga atribuida la competencia para adoptar la resolución o acuerdo que finaliza la tramitación municipal del instrumento de planeamiento cuya ejecución ha requerido delimitar la unidad. El acto o acuerdo de aprobación definitiva tendrá que valorar y deberá pronunciarse sobre las alegaciones presentadas, con notificación de esta valoración y pronunciamiento a las personas interesadas. Si se debe producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior a un 10% respecto de la propuesta inicial, antes de su aprobación definitiva se deberá repetir el trámite de audiencia a las personas propietarias o titulares de derechos afectados.

d) La eficacia y ejecutividad de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acto o acuerdo de aprobación definitiva en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears», que deberá contener como mínimo la localización de la unidad de actuación. El régimen de recursos admisibles es el correspondiente al del acto o acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento para cuya ejecución se ha tramitado el expediente de delimitación.

Asimismo, el acto o acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación, junto con el contenido íntegro del proyecto, deberá publicarse en la dirección o en el punto de acceso electrónico municipal correspondiente; se ha de integrar en el registro municipal de urbanismo a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento, y se tendrá que comunicar al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca.

3. En ningún caso, los proyectos de delimitación de unidades de actuación podrán contener determinaciones sobre ordenación material ni régimen del suelo y de la edificación propias de los instrumentos de planeamiento, que se deberán respetar íntegramente en todo su ámbito perimetral.

4. La modificación de la delimitación de las unidades de actuación previstas en los instrumentos de planeamiento o su supresión, que se deberá justificar mediante la memoria correspondiente, se sujetará al mismo procedimiento y límites establecidos en los apartados

anteriores; a no ser que las modificaciones mencionadas se lleven a cabo en los procedimientos de alteración de los instrumentos, supuesto en el cual se aplicarán las reglas correspondientes a su tramitación.

Artículo 119. *Ejecución sistemática y ejecución aislada.*

1. Se entiende por gestión y ejecución urbanística sistemática o integrada del planeamiento urbanístico el conjunto de actuaciones que se insertan en uno de los sistemas de actuación previstos en la LUIB y en este Reglamento para repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y para ejecutar o completar las obras y los servicios urbanísticos necesarios. La gestión urbanística integrada se lleva a cabo por unidades de actuación urbanística completas.

2. En todos los supuestos en que no sea necesario o no sea posible la delimitación de una unidad de actuación urbanística para el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, se podrá realizar su ejecución de manera puntual o aislada, especialmente en suelo urbano. La gestión urbanística aislada se podrá llevar a cabo mediante la expropiación forzosa, la ocupación directa y también a iniciativa de las personas propietarias, especialmente en los supuestos de edificación con la cesión previa de terrenos destinados a zona viaria.

CAPÍTULO II

Sistema de actuación urbanística por reparcelación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Subsección 1.ª Objeto de la reparcelación

Artículo 120. *Objeto de la reparcelación.*

La reparcelación es necesaria para la ejecución de las unidades para las que se haya establecido este sistema de actuación y tiene por objeto las finalidades siguientes:

a) La justa distribución entre las personas interesadas de los beneficios y las 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 que establece el planeamiento urbanístico, tanto el adjudicado a las personas propietarias como el que corresponde a la administración actuante de acuerdo con los deberes de cesión de suelo con aprovechamiento establecidos legalmente.

d) La cesión gratuita, a favor de la administración municipal, de los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, de acuerdo con loque establece el planeamiento.

e) La determinación de las cuotas de urbanización a cargo de las personas propietarias y, en su caso, de la administración actuante, así como la forma de pago, que podrá ser en metálico o mediante terrenos edificables de valor equivalente a las cuotas. Las cuotas de urbanización incluyen tanto el coste de la obra urbanizadora como las indemnizaciones y las compensaciones económicas que sean necesarias para hacer efectivo el principio de distribución equitativa de beneficios y de cargas.

Artículo 121. *Comunidad de reparcelación y personas interesadas.*

1. Integran la comunidad de reparcelación todos los propietarios y las propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística sometido a reparcelación.

2. Además de los propietarios y de las propietarias de las fincas afectadas, se consideran personas interesadas en un expediente de reparcelación las titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la resolución, y también las personas titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que comparezcan en el procedimiento y acrediten esta condición.

Artículo 122. *Procedimiento de reparcelación.*

1. El expediente de reparcelación se inicia en los términos que regula el artículo 79 de la LUIB. Sin embargo, la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación será la de su aprobación inicial, y se actualizarán en la aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

2. Iniciado el expediente de reparcelación, la entidad o persona a quien corresponda su formulación, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 79 de la LUIB, deberá solicitar del Registro de la Propiedad la información correspondiente sobre titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el sector o unidad de actuación urbanística. El registrador o la registradora, a solicitud de la administración actuante, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del hecho de que son objeto de reparcelación. Inscrita esta nota marginal, las sucesivas personas interesadas que hagan constar su derecho en el Registro no se tendrán que citar preceptivamente en el expediente, excepto cuando comparezcan en él expresamente.

3. El ayuntamiento aprobará los proyectos de reparcelación de acuerdo con el procedimiento siguiente:

a) La aprobación inicial deberá adoptarse en el plazo de tres meses desde que se ha presentado la solicitud por parte de la persona interesada, sin perjuicio de que se le requiera a la subsanación o mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.

b) El proyecto de reparcelación se someterá a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente donde se insertará asimismo su contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, dentro de este plazo deberá concederse audiencia a las personas interesadas, mediante citación personal.

c) La aprobación definitiva y la notificación se deberá producir en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entiende que el proyecto de reparcelación ha quedado aprobado definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se deberá publicar en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente.

d) Si en la tramitación de los proyectos de reparcelación se produce el acuerdo unánime de todas las personas afectadas, que deberá constar en un documento público, con la conformidad del ayuntamiento o con la incorporación de las subsanaciones y prescripciones que sean procedentes, se podrá proceder a su aprobación definitiva prescindiendo de la aprobación inicial, y no será necesario ningún otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea del resto de personas interesadas.

Subsección 2.ª Fincas aportadas y participación de las personas propietarias

Artículo 123. *Obligaciones de información y supuestos de discrepancia.*

1. Las personas propietarias y titulares de derechos sobre las fincas objeto de reparcelación están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones de hecho y jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

2. En caso de discrepancia entre la descripción de las fincas contenida en los títulos a que se refiere el apartado 1 anterior y la realidad física, se deberá estar a la realidad física, y siendo de aplicación lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3. También será de aplicación la legislación sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística con respecto a los supuestos de inmatriculación de fincas, de reanudación del trato sucesivo, de discrepancias en cuanto a la titularidad, de persona titular en paradero desconocido o titularidad desconocida.

4. En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tiene la condición de titular fiduciaria de la finca y, a estos efectos, podrá llevar a cabo todas las operaciones propias de la reparcelación y, en especial, la cesión de la finca para el pago de los gastos de

urbanización y la adjudicación fiduciaria a su favor de las fincas resultantes. Cuando, de acuerdo con el proyecto de reparcelación, corresponda a estas fincas la percepción de indemnizaciones económicas, el importe de estas se depositará en la Caja General de Depósitos de la administración actuante. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la administración actuante deberá poner el hecho en conocimiento de la administración competente para que proceda a la adjudicación que corresponda de acuerdo con las normas aplicables a los bienes vacantes. Una vez adoptada la resolución indicada, la administración actuante adjudicará la finca, o bien la indemnización sustitutoria a quien corresponda, previa percepción de los gastos que se hubieran originado como consecuencia de la ejecución de la urbanización y de sus intereses legales.

Artículo 124. *Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación.*

1. El derecho de las personas propietarias, si no existe acuerdo unánime, será proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas.

2. En los supuestos en que, en el suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulte de la edificación y el uso existente sea superior al aprovechamiento que corresponda al derecho de participación que derive de la superficie de la finca, se aplicarán las reglas siguientes:

a) Si la edificación se ha de derribar, el aprovechamiento diferencial se deberá indemnizar pero no dará lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.

b) Si la edificación y el uso son acordes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, corresponde bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participará en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya en la finca donde se encuentra la edificación, bien la exclusión de la finca de la reparcelación.

3. En los supuestos de sectores o unidades de actuación discontinuos, debe tenerse en consideración la ponderación de valores que deriva de la localización de los terrenos a que se refiere la letra a) del punto 1 del artículo 80 de la LUIB.

Artículo 125. *Supuestos de exclusión en la reparcelación.*

1. El ámbito de la reparcelación será el del sector o el de la unidad de actuación urbanística, y no se podrán excluir las fincas que los componen, salvo los supuestos que prevé el apartado 2 de este artículo.

2. La exclusión de determinados bienes de la comunidad de reparcelación se deberá ajustar a lo que disponen las reglas siguientes:

a) Las edificaciones y las instalaciones preexistentes compatibles con las determinaciones del plan de ordenación que sea objeto de ejecución se podrán excluir justificadamente del sistema de reparto y de la comunidad de reparcelación sin necesidad de alterar la delimitación de la unidad reparcelable, siempre que se demuestre, en aplicación de los criterios a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 124 de este Reglamento, una desproporción sustancial respecto de los beneficios y las cargas del conjunto de la actuación.

El suelo que se excluya tendrá que ser el indispensable en relación con las previsiones del plan sobre parcelas mínimas o en relación con la funcionalidad de las edificaciones que se mantienen, y la exclusión no deberá dar lugar al enriquecimiento injusto de la persona propietaria. Cuando la ejecución de las obras de urbanización implique también un beneficio de las fincas excluidas, esta exclusión puede limitarse a la distribución de aprovechamientos y no impedirá la participación ponderada de la finca excluida en las cargas de urbanización del ámbito.

b) Se deben excluir de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 126 de este Reglamento, no participan en el reparto de beneficios y de cargas.

Artículo 126. *Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.*

1. Las superficies de dominio público, así calificadas por la legislación sectorial aplicable sobre vías de comunicación o pecuarias, canales, carreteras, ferrocarriles u otras análogas, no participan en el reparto de beneficios y cargas si se mantiene la afectación y no experimentan variación en el planeamiento que se deba ejecutar.

2. Las superficies que forman parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico no participan en el reparto de beneficios y cargas, aunque generen gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación.

3. Los demás bienes de dominio público, que ya lo sean en el momento de la tramitación del proyecto de reparcelación, participarán en el reparto de beneficios y cargas en los supuestos siguientes:

a) Si se han obtenido por expropiación, por razón de haberse adelantado su obtención.

b) En caso de que hayan sido adquiridos por cualquier título oneroso, o por cesión gratuita en una actuación no urbanística.

4. Los bienes de dominio público obtenidos gratuitamente en desarrollo de una actuación urbanística no dan lugar a atribución de aprovechamiento a la administración titular. No obstante, si la superficie de estos terrenos de dominio público incluidos en un sector o unidad de actuación urbanística es superior a la que determina el plan urbanístico para la cesión gratuita y obligatoria con destino a dominio público, la administración titular se integrará con este exceso en la comunidad de reparcelación.

Artículo 127. *Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación.*

1. En la modalidad de compensación del sistema de reparcelación, las personas propietarias de las fincas afectadas podrán decidir incorporarse a la junta de compensación y manifestar dicha decisión en el trámite de audiencia durante la tramitación de las bases y los estatutos y, posteriormente, en cualquier momento hasta transcurrido un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos de la junta de compensación. Asimismo, en el indicado trámite de audiencia podrán comprometer su participación en la ejecución, en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. En la modalidad de compensación, las personas propietarias de fincas afectadas podrán manifestar que se comprometen a participar en la ejecución en el trámite de audiencia de las bases de actuación y, en la modalidad de cooperación en el trámite de audiencia del proyecto de reparcelación.

3. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, se tendrá que informar a las personas propietarias, con ocasión del trámite de audiencia que corresponda según la modalidad, de las alternativas previstas por la LUIB y por este Reglamento para el caso de que no participen en la ejecución, a las que se refiere el apartado siguiente.

4. Cuando las personas propietarias no se incorporen a la junta de compensación, en la modalidad de compensación, y no garanticen que participarán en las modalidades de compensación y de cooperación, se podrán expropiar sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que establezcan las bases o el proyecto de reparcelación, según corresponda y, en caso de que sean objeto de reparcelación, se podrá prever la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación o de alguno de sus miembros, de la empresa urbanizadora si forma parte, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda.

La adjudicación de las fincas de resultado expresadas se hará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se hará por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de manera que cubra los gastos de urbanización necesarios.

Las modificaciones que, en su caso, se deban introducir en el proyecto de reparcelación en virtud de lo que establece el párrafo anterior se tendrán que someter a audiencia de las

personas interesadas, pero no requerirán, por este motivo, llevar a cabo un nuevo trámite de información pública.

5. Cuando las personas propietarias se incorporen a la junta, en la modalidad de compensación o bien garanticen su participación, en las modalidades de compensación o cooperación, sus fincas serán objeto de reparcelación y tendrán que abonar las cuotas de urbanización correspondientes de acuerdo con su participación en el sector o unidad de actuación urbanística.

6. Cuando las personas propietarias, a pesar de haberse incorporado a la junta de compensación o haber garantizado que participan según la modalidad, incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la administración competente, a instancia de la junta de compensación o de las personas interesadas que han asumido la gestión urbanística, según corresponda, puede acordar bien exigir el pago de las cuotas urbanísticas por la vía de apremio, bien la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización, o bien la expropiación de la finca adjudicada. Cuando se opte por la cesión de fincas de resultado, se tendrá que formular y tramitar la operación jurídica complementaria correspondiente.

Artículo 128. *Expropiación de fincas en la reparcelación.*

1. Cuando, en los casos que prevé el artículo anterior, se aplique la expropiación de las fincas aportadas o resultantes, según corresponda, la expropiación se podrá llevar a cabo a solicitud de la persona beneficiaria, en su caso, bien como actuación aislada, bien por el procedimiento de tasación conjunta.

2. En la expropiación de las fincas aportadas, el ayuntamiento, con audiencia previa de la persona beneficiaria de la expropiación, podrá dejar sin efectos el expediente de expropiación iniciado cuando la persona propietaria abone la parte proporcional de los gastos efectuados con los intereses legales correspondientes, así como los que se hubieran acreditado durante la tramitación del proyecto de expropiación, y garantice el pago del resto de gastos de urbanización que le correspondan en la forma establecida en el apartado 2 del artículo 127 de este Reglamento, siempre que no se haya otorgado todavía el acta de ocupación en supuestos de procedimiento de tasación conjunta, o que no se haya determinado el precio justo con carácter definitivo en vía administrativa en supuestos de expropiación por el procedimiento ordinario. En los supuestos de expropiación por falta de adhesión a la junta de compensación, la propiedad tendrá que solicitar, además, incorporarse a la junta si la expropiación indicada quedara sin efectos.

Subsección 3.ª Adjudicación de fincas resultantes

Artículo 129. *Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación.*

1. Toda la superficie incluida en el ámbito de la reparcelación, sea o no sea edificable, se tendrá que adjudicar nuevamente en el proyecto de reparcelación o bien se tendrá que confirmar su titularidad. Se deberá procurar, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares.

2. Sin perjuicio de lo que establece el artículo 125 de este Reglamento, el proyecto de reparcelación tendrá que confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus fincas de origen en los casos siguientes:

a) Fincas edificadas de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, a las que se les aplica la letra b) del apartado 2 del artículo 124 de este Reglamento.

b) Fincas con edificaciones no ajustadas al planeamiento que se ejecuta, siempre que no estén en ninguna de las situaciones de fuera de ordenación de la LUIB y en que concurran conjuntamente las circunstancias siguientes:

1.º Que no sea necesario su derribo para ejecutar las obras de urbanización.

2.º Que se puedan destinar a usos compatibles con la ordenación urbanística.

3.º Que el derecho de las personas propietarias en la reparcelación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable, ni que el aprovechamiento que corresponda de acuerdo con el planeamiento a la superficie de la finca que se adjudica exceda en más del 15% del derecho de la persona propietaria. A estos efectos, se tendrá que aplicar lo que establece la letra b) del apartado 2 del artículo 124 de este Reglamento.

3. El proyecto de reparcelación deberá confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus fincas de origen no edificadas si la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con el planeamiento, y el que correspondería a la persona propietaria, en proporción con su derecho en la reparcelación, es inferior al 15% de este.

4. Las personas propietarias, en todas las situaciones de los apartados 2 y 3 de este artículo, tienen la consideración de adjudicatarias a todos los efectos de la reparcelación, y también, en todos los casos, la confirmación de la titularidad de las fincas de origen se realiza sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando sea necesaria, y de las compensaciones económicas que correspondan.

Artículo 130. *Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.*

1. En ningún caso se podrán adjudicar como fincas independientes las superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, la superficie enclavada entre dos edificaciones que se deban mantener, en las situaciones que prevé la LUIB y este Reglamento, se podrá adjudicar como finca independiente edificable, aunque no tenga las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15 % de esta última y que se cumplan el resto de determinaciones del planeamiento.

3. Con la excepción del supuesto previsto por la letra a) del apartado 2 del artículo 129 anterior, y a menos que exista acuerdo entre las personas propietarias afectadas, en el proyecto de reparcelación no se podrán realizar adjudicaciones que excedan el 15% de los derechos de las personas adjudicatarias.

4. Siempre que lo permitan las determinaciones del planeamiento urbanístico, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de personas propietarias será preferente a la adjudicación de fincas en indiviso, y esta última a la indemnización en metálico, sin perjuicio de lo que establece el apartado siguiente. En la adjudicación en indiviso se deberá procurar la creación de comunidades con el menor número posible de personas copropietarias.

5. Cuando, de acuerdo con el artículo 80.1.d) de la LUIB, la cuantía de los derechos de las personas propietarias no alcance al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación se tendrá que sustituir necesariamente por una indemnización en metálico, excepto en los casos de acuerdo unánime de la comunidad de reparcelación.

Artículo 131. *Valoración de las fincas en la reparcelación.*

La valoración de las aportaciones de suelo y de las fincas resultantes en la reparcelación se tendrá que efectuar de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación estatal a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, y con las contenidas en el artículo 80 de la LUIB que sean aplicables en cada caso.

Artículo 132. *Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización.*

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer la cesión y la adjudicación de fincas de resultado en pago de los gastos de urbanización, en su caso. Cuando el proyecto de reparcelación contenga estas determinaciones, tendrá que establecer la participación, en el aprovechamiento urbanístico del ámbito, de quien haga frente a los gastos de urbanización establecidos en el artículo 76 de la LUIB.

2. Las fincas se han adjudicar, según corresponda en función de la modalidad, a favor de la administración actuante, de la junta de compensación o de la persona titular de la gestión urbanística integrada. El proyecto de reparcelación puede adjudicar también las fincas a la empresa urbanizadora incorporada a la junta de compensación o a alguno de sus miembros.

3. Cuando la cesión de fincas de resultado en pago de obras de urbanización se produce una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la adjudicación correspondiente se llevará a cabo mediante una operación jurídica complementaria de la reparcelación, de acuerdo con la letra f) del apartado 1 del artículo 164 de este Reglamento.

4. La cesión de fincas que prevé este artículo dará lugar a la liquidación total o parcial, según corresponda, de los gastos de urbanización imputables al resto de fincas resultantes adjudicadas a la persona propietaria originaria, las cuales no quedan afectas a los saldos de la liquidación provisional y definitiva en todo lo que haya sido abonado mediante la cesión de fincas.

Artículo 133. *Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.*

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico que se tenga que ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante.

2. Cuando sean de aplicación las previsiones de la LUIB y de este Reglamento sobre la cesión de suelo en otros terrenos fuera del sector o dela unidad de actuación, esta cesión de terrenos fuera del ámbito se producirá también con la aprobación del proyecto de reparcelación, que incorporará los terrenos referidos con el único efecto de adjudicarlos a favor de la administración actuante.

3. Cuando en aplicación de las previsiones referidas proceda el pago total o parcial del equivalente económico del suelo de cesión con aprovechamiento, el importe del equivalente se fijará también en el proyecto de reparcelación y su pago a favor de la administración actuante será preferente al pago del resto de cargas urbanísticas.

Artículo 134. *Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal.*

1. La reparcelación, en suelo urbano, para facilitar los procesos de reforma interior y de rehabilitación, podrá dar lugar a la división de edificaciones existentes en régimen de propiedad horizontal, y a la adjudicación de las diferentes fincas constituidas de acuerdo con este régimen, que se considerarán fincas de resultado. También se podrán adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas en régimen de propiedad horizontal con anterioridad a la formulación del proyecto de reparcelación.

Estas fincas de resultado podrán consistir, en su caso, en edificaciones donde haya pendiente de ejecutar obras de rehabilitación, y se tendrá que hacer constar, en este caso, la obligación de ejecutarlas.

2. Si no se ha otorgado previa o simultáneamente la escritura pública constitutiva de la propiedad horizontal, el proyecto de reparcelación tendrá la naturaleza de título constitutivo y deberá contener las determinaciones necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Subsección 4.ª Contenido del proyecto de reparcelación

Artículo 135.

Contenido de la memoria

1. *En la memoria del proyecto de reparcelación tiene que constar:.*

a) El planeamiento que es objeto de ejecución.

b) La identificación y la superficie de la unidad reparcelable.

c) Los criterios aplicados para valorar, en su caso, las fincas aportadas y las fincas resultantes y la distribución de beneficios y cargas.

d) La justificación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación con especificación de las partidas siguientes:

1.º El presupuesto provisional de los gastos de urbanización.

2.º Los gastos generados por la redacción del proyecto, y, en su caso, del planeamiento que se ejecuta y del proyecto de urbanización, así como cualquier otro gasto previsto especificándose su causa.

3.º La previsión de los gastos necesarios para formalizar e inscribir el proyecto de reparcelación. La cuantía de las indemnizaciones en metálico para cancelar las cargas y otros derechos que se deben satisfacer a las personas titulares, las correspondientes a las personas titulares de derechos externos al ámbito por ocupaciones temporales requeridas por la ejecución de la obra urbanizadora, así como la previsión de las indemnizaciones que se tienen que satisfacer a determinadas personas propietarias a las que no se adjudica suelo o se les adjudica en menor proporción a la aportación, y la previsión de las personas titulares de restos de fincas externas al sector en razón de su reducida superficie.

e) La identificación de las cargas de urbanización que, de acuerdo con lo que establece el artículo 76 de la LUIB, no van a cargo dela comunidad reparcelatoria y que tienen que asumir de forma individualizada las personas propietarias de las fincas.

f) La cuantificación, en su caso, del equivalente económico del deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.

g) La identificación de los elementos que no se deben indemnizar porque se pueden conservar provisionalmente, ya sea por no ser radicalmente incompatibles con la ordenación, por no ser necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, o por estar situados en una superficie que se tenga que adjudicar íntegramente a su propietario o propietaria.

h) La determinación de la existencia de derechos de realojamiento y las previsiones para hacerlo efectivo, tanto temporalmente como de forma definitiva.

2. Este contenido se puede ampliar o reducir en congruencia con las características propias de cada reparcelación.

Artículo 136. *Personas interesadas en el expediente.*

El proyecto de reparcelación ha de contener la enumeración de las personas afectadas por la reparcelación, bien por el carácter de personas propietarias de las fincas aportadas, bien en concepto de titulares de otros derechos, y debe especificar sus circunstancias personales, conforme a lo que establece la legislación hipotecaria.

Artículo 137. *Circunstancias de las fincas aportadas.*

En la relación de las fincas aportadas se ha de hacer constar, respecto de cada una, lo siguiente:

a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que se tengan que mantener, se hará constar así en el proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que corresponda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto deberá dejar constancia de ello, a los efectos de su inmatriculación.

b) Su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En caso de que la finca incluida se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, en el proyecto se ha de tener en cuenta como aportante a la persona titular registral, salvo el caso de que se aporte acta de notoriedad para reanudar el trato sucesivo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

c) En caso de titularidad desconocida, el proyecto ha de hacer constar esta circunstancia y la titularidad fiduciaria de la administración actuante en aplicación de lo que establece el apartado 4 del artículo 123 de este Reglamento. La inmatriculación se practica de conformidad con la legislación hipotecaria.

d) En el supuesto de que alguna de las fincas se incluya sólo parcialmente en la unidad reparcelable, la descripción de la porción afectada por la actuación. A estos efectos, se ha

de especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de esta.

e) En caso de que los servicios técnicos del órgano actuante aprecien la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o que existen supuestos de doble inmatriculación, esta situación se ha de reflejar en el proyecto y las fincas han de constar como litigiosas. Cuando se trate de fincas inscritas en el Registro previamente, el proyecto sólo ha de tener en cuenta situaciones litigiosas cuando se acredite ante el órgano actuante la existencia de anotación preventiva de la demanda correspondiente.

Posteriormente, se adjudicará la finca a quien acredite su titularidad de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable, f) Las fincas que quedan excluidas de la reparcelación en aplicación de lo que establece el artículo 125 de este Reglamento.

Artículo 138. *Definición y adjudicación de fincas resultantes.*

Con respecto a la definición y la adjudicación de las fincas resultantes, el proyecto deberá hacer constar las circunstancias siguientes:

a) Su descripción, de acuerdo con las exigencias de la legislación hipotecaria. En caso de que se trate de fincas destinadas total o parcialmente a la construcción de viviendas de protección pública, esta circunstancia, así como la modalidad específica que les sea de aplicación, de entre las establecidas en la legislación correspondiente, se deberá hacer constar en la descripción de las fincas para que conste en el Registro de la Propiedad.

Cuando se tratara de fincas destinadas a dominio y uso público se han de formar tantas fincas como porciones de suelo no contiguas entre sí con el mismo destino urbanístico.

b) El título de adjudicación, si se realiza por subrogación real con las fincas o participaciones aportadas por la persona adjudicataria, o a título de adquisición originaria respecto de las cesiones que se hagan en cumplimiento de los deberes legales, y también en los supuestos de adjudicación de fincas en pago de las cargas de urbanización.

c) La titularidad individual o en proindiviso de la persona o personas adjudicatarias de cada finca resultante.

d) En caso de que se aporten al proyecto fincas en régimen de comunidad de bienes, cualquiera de las personas aportantes puede solicitar, bien si procede, mediante la formulación del proyecto, bien mediante la alegación correspondiente en el periodo de información pública, que la adjudicación a cada una de las personas partícipes tenga lugar mediante la atribución de parcelas independientes, siempre que ello sea posible de acuerdo con las previsiones sobre parcela mínima y con su participación en la comunidad reparcelatoria y consientan en la adjudicación propuesta las personas titulares de otros derechos o cargas preexistentes sobre la finca aportada.

e) La descripción de las edificaciones que se mantienen sobre las fincas resultantes cuando esta no conste en el Registro de la Propiedad, así como, en su caso, su adjudicación en régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo que establece el artículo 134 de este Reglamento.

f) Si sobre la edificación existente en la finca aportada se hubiera constituido un régimen de propiedad horizontal y esta edificación se tuviera que derribar porque es incompatible con las determinaciones del plan que se ejecuta, la adjudicación de la finca resultante, cuando no es de aplicación lo que establece el artículo 80.1.d) de la LUIB, se efectúa en régimen de comunidad de bienes, y se fijan las participaciones de acuerdo con las cuotas que correspondían a las personas propietarias en la propiedad horizontal extinguida. Esta adjudicación se entiende sin perjuicio de las indemnizaciones que pueden corresponder a alguna de las personas propietarias por haber cesado el uso o la explotación de los pisos o locales, o de las que puedan corresponder a todas ellas por el valor de la edificación a derribar, así como en aplicación de lo que establece el apartado 2 del artículo 124 de este Reglamento.

g) En la descripción de las fincas resultantes se ha de hacer constar la obligación de conservar y mantener la urbanización a cargo de las personas propietarias, cuando así lo determine el plan que se ejecuta.

Artículo 139. *Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal.*

1. Con respecto al traslado de cargas a título de subrogación real entre fincas aportadas y adjudicadas, el proyecto ha de precisar los aspectos siguientes:

a) Ha de especificar cada una de las cargas que resulten incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, la razón de su incompatibilidad, la indemnización que en su caso se tenga que satisfacer a quien sea titular y el pago o consignación de la indemnización citada.

b) Respecto de cada una de las cargas compatibles, el proyecto las ha de trasladar a la finca resultante que sustituya por subrogación real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada resultan varias fincas resultantes, las cargas se trasladan a todas, si no se determina otra cosa en el proyecto de reparcelación. En este caso, la administración actuante ha de comunicar a las personas afectadas esta circunstancia con ocasión de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

d) Cuando se hubieran de trasladar a una finca adjudicada varias cargas compatibles procedentes de diferentes fincas aportadas, se hade determinar, en su caso, la cuota que corresponde a cada una de ellas en función del valor que se haya tenido en cuenta en el proyecto a efectos de fijación de derechos.

e) En el supuesto de que la administración actuante tuviese conocimiento de la carga durante la redacción del proyecto y antes de que acabe el plazo establecido para la información pública, es obligatoria la fijación de la cuota.

2. Los derechos inscritos en las fincas de procedencia con posterioridad a la nota marginal de inicio del expediente, así como los que se inscriban durante la tramitación del proyecto de reparcelación cuando no exista la nota marginal y no consten incorporados debidamente al indicado proyecto, se trasladan directamente y de oficio por el registrador o registradora a las fincas de resultado que las sustituyen por subrogación.

Artículo 140. *Cuenta de liquidación provisional.*

1. En la determinación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, se ha de especificar la responsabilidad que corresponde a cada finca resultante en razón de los gastos de urbanización y del resto de gastos del proyecto.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación se entienden provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. La corrección de errores y omisiones, como también las rectificaciones que sean procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto de reparcelación.

3. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada finca se compensan cuando sean de signo diferente, y se pueden exigir únicamente los saldos resultantes.

4. Se entiende, a todos los efectos, que los saldos de la cuenta de liquidación provisional son deudas líquidas y exigibles, a favor de la administración actuante, de la junta de compensación o bien de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según proceda de acuerdo con la modalidad para la ejecución del planeamiento.

Artículo 141. *Documentación gráfica del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación ha de incorporar, como mínimo, la documentación gráfica siguiente:

a) Plano de situación del sector o ámbito de actuación urbanística objeto de reparcelación.

b) Plano que refleje la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico objeto de ejecución.

c) Plano de fincas aportadas.

d) Plano de fincas resultantes y de adjudicaciones.

e) Plano de superposición de fincas aportadas y resultantes.

2. Los planos señalados en las letras b) a e) del apartado anterior se han de redactar sobre cartografía topográfica digital del ámbito y a una escala entre 1:500 y 1:1.000.

Subsección 5.ª Efectos del proyecto de reparcelación

Artículo 142. *Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación.*

El acto o el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuando haya adquirido firmeza en vía administrativa, produce los efectos que determina el apartado 1 del artículo 81 de la LUIB, y su eficacia requiere el cumplimiento de los requisitos que establece el apartado 3 del artículo expresado.

Artículo 143. *Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización.*

1. Quedan sujetas al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y del resto de los deberes que derivan del proyecto y de la legislación urbanística, todas las personas titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado que resulten del proyecto de reparcelación, incluso aquellas cuyos derechos constaran inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del proyecto, con las excepciones previstas en la legislación estatal.

2. Las fincas resultantes de los proyectos de reparcelación, de acuerdo con la legislación aplicable, quedan afectas al pago de:

a) El saldo de la liquidación definitiva.

b) El importe que les corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

c) La cuota de participación que se les atribuye en el pago de la liquidación definitiva por las cargas de urbanización, sin perjuicio de la compensación que corresponda en razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

3. Esta afección se ha de inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la normativa reguladora de la inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 144. *Innecesariedad de la afección.*

No es necesaria la práctica de la afección cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obra de urbanización ha sido efectuada y pagada, así como debidamente cumplidas el resto de cargas de urbanización.

Artículo 145. *Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación.*

En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de los gastos de urbanización, si la administración actuante, la junta de compensación o la persona titular de la gestión urbanística integrada optara por su cobro por la vía de apremio, la administración ha de dirigir el procedimiento contra las personas titulares del dominio y se deberá notificar al resto de personas titulares de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. En caso de pago por cualquiera de estas personas titulares de derechos diferentes del dominio, quien satisfaga el importe de la liquidación puede repercutirla contra la persona propietaria.

Artículo 146. *Concentración de responsabilidad.*

1. La administración actuante puede aprobar la concentración de la responsabilidad a que estuvieran sujetas determinadas fincas en otras fincas resultantes del proyecto, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que las condiciones que posibilitan la concentración estén previstas en el proyecto de reparcelación.

b) Que, si no se da la circunstancia anterior, la finca sobre la que se pretende la concentración esté valorada en una cuantía suficiente para soportar su propia responsabilidad y la de la finca liberada, y que consientan en la concentración todas las personas que sean titulares, tanto del dominio como de otros derechos o cargas.

2. La inscripción de la nueva responsabilidad sobre las fincas en que esta se concentre se solicitará mediante un certificado del acuerdo de aprobación de la administración urbanística actuante.

Artículo 147. *Hipotecas en garantía de obras.*

En el proyecto de reparcelación se podrá establecer que la afección no produzca efectos con respecto a personas acreedoras hipotecarias cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar las obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Artículo 148. *Cuenta de liquidación definitiva.*

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tiene lugar cuando concluye la urbanización y la administración actuante ha recibido la obra urbanizadora.
2. La liquidación definitiva tiene efectos económicos exclusivamente y no puede afectar a la titularidad de los terrenos, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan producir en esta titularidad en los supuestos de expropiación o cesión de fincas en pago de obras de urbanización, cuando las personas propietarias incumplan sus obligaciones.
3. En la liquidación definitiva se han de tener en cuenta todos los gastos en los que se haya incurrido efectivamente durante el proceso de ejecución del planeamiento, incluyendo el coste efectivo de la obra urbanizadora y los errores y las omisiones que se hubieran podido producir en la cuenta de liquidación provisional.
4. La aprobación de la liquidación definitiva dará lugar, en su caso, a la liquidación de las cuotas correspondientes y se someterá a la misma tramitación que el proyecto de reparcelación, con audiencia de las personas interesadas, pero sin que sea necesario sujetarse a información pública.

Artículo 149. *Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales.*

Las rectificaciones que se hayan de introducir en la cuenta de liquidación como consecuencia de resoluciones administrativas o judiciales serán a cargo de la comunidad de reparcelación y se incluirán en la cuenta de liquidación definitiva. Si estas rectificaciones se producen con posterioridad a la liquidación definitiva, se ha de modificar esta liquidación siguiendo el mismo trámite que se exige para aprobarla.

Artículo 150. *Certificación para la inscripción al Registro de la Propiedad.*

1. El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación ha de expedir un certificado, con las solemnidades y requisitos que se disponen para las actas de sus acuerdos, y de conformidad con lo que establece la legislación hipotecaria, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad. A estos efectos, el certificado ha de expresar y tiene que hacer constar:

a) La fecha en que se ha aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación.
b) Que el proyecto ha alcanzado firmeza en vía administrativa.
c) El detalle de las propiedades antiguas y de las personas propietarias, según los títulos aportados o, si no existen, describiendo las fincas e indicando las personas propietarias, si son conocidas, y describiendo las parcelas nuevas adjudicándolas a la persona titular respectiva. Alternativamente, los datos a que se refiere esta letra c) se podrán acreditar anexando al certificado una copia compulsada del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.
d) La constancia de la notificación del acto o acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación a todas las personas titulares interesadas, y que se ha procedido al pago o al depósito de las indemnizaciones correspondientes.
e) En los supuestos en que la LUIB admita la compensación en metálico como sustitutiva del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización que comporte la actuación urbanística, la fecha de materialización efectiva del ingreso en la administración actuante de la totalidad de su importe.

2. En el supuesto de reparcelación voluntaria, la presentación de la escritura pública y del certificado del acuerdo de aprobación de la reparcelación a los que se refiere el artículo 161 de este Reglamento son suficientes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. La situación física y jurídica de las fincas o de los derechos afectados por la reparcelación y la que resulte se han de reflejar en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo que dispone la legislación hipotecaria en la forma que se determina.

Sección 2.ª Modalidad de compensación

Artículo 151. *Concepto e iniciativa de la modalidad.*

1. En la modalidad de compensación, las personas propietarias aportan los terrenos de cesión obligatoria, formulan el proyecto de reparcelación, y realizan a su cargo la urbanización en los términos y con las condiciones que se determinen en el planeamiento urbanístico o, en su caso, en el acto que apruebe la aplicación de esta modalidad, y se constituyen, mediante documento público, en junta de compensación.

2. La constitución de la junta de compensación a que se refiere el apartado 1 no es preceptiva en los supuestos siguientes:

a) Si existe una única persona propietaria o bien una única comunidad en proindiviso, siempre que esta situación se mantenga mientras se ejecuten las obras de urbanización.

b) Si lo acuerda el ayuntamiento correspondiente, siempre que el proyecto de reparcelación voluntaria cumpla los requisitos y los criterios de representación y de actuación que establece este Reglamento. No obstante, las personas propietarias pueden constituir en cualquier momento una junta de compensación.

3. La iniciativa de la modalidad de compensación corresponde a las personas propietarias de fincas cuya superficie represente más del 60% de la superficie total del sector o unidad de actuación urbanística. Para hacerla efectiva hay que presentar las bases de actuación y los estatutos de la junta ante la administración actuante, en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del planeamiento o del procedimiento de delimitación de la unidad de actuación que haya establecido el sistema de reparcelación con la modalidad de compensación.

Si las personas propietarias, transcurrido el plazo mencionado, no han presentado los proyectos de estatutos y bases de actuación, la administración actuante les ha de que requerir para que los presenten en un nuevo plazo de tres meses. Si, a pesar del requerimiento, las personas propietarias no presentan estos documentos, la administración actuante podrá sustituir la modalidad de compensación o el sistema de reparcelación.

Artículo 152. *Constitución de la junta de compensación.*

Para constituir la junta de compensación las personas propietarias a que hace referencia el apartado 3 del artículo anterior han de formular las bases de actuación y estatutos de la junta, y someterlos a la aprobación de la administración actuante, de acuerdo con el procedimiento que establece el apartado 4 del artículo 83 de la LUIB.

Artículo 153. *Incorporación a la junta de compensación y supuestos de exclusión.*

1. Las personas propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística sometido a reparcelación que no hayan promovido el sistema se pueden incorporar con igualdad de derechos y obligaciones a la junta de compensación que se constituya.

Si no se incorporan, la junta de compensación puede solicitar a la administración la expropiación de sus fincas, supuesto en el que disfrutará de la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien la ocupación de las fincas mencionadas a su favor, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

2. En la modalidad de compensación, se pueden incorporar también a la junta de compensación, además de las personas propietarias, las empresas urbanizadoras que tengan que participar con la parte propietaria en la gestión de la unidad de actuación urbanística, de acuerdo con los requisitos y las condiciones que los estatutos y las bases de

actuación establezcan. La incorporación de estas empresas tiene que garantizar que la ejecución de las obras de urbanización se producirá en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.

3. La incorporación a la junta del resto de personas propietarias se puede producir en cualquier momento durante el proceso de aprobación de las bases y estatutos, así como también dentro del plazo de un mes desde que se ha notificado el acto o acuerdo de la aprobación definitiva. La junta de compensación puede no admitir las solicitudes que se formulen con posterioridad.

4. Cuando las personas propietarias no se incorporen a la junta pero manifiesten en el trámite de audiencia de las bases su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, de acuerdo con el artículo 127 de este Reglamento, habrán de prestar la fianza por una cuantía del 10% de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie con respecto a la del total de la unidad de actuación, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta.

5. Cuando las personas propietarias incorporadas a la junta no sean adjudicatarias de fincas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del proyecto de reparcelación, la aprobación de este proyecto dará lugar a la exclusión de las personas propietarias correspondientes, que dejarán de ser miembros de la junta a partir de la percepción o depósito de la indemnización por el equivalente económico. Esta exclusión se produce también en los supuestos de expropiación por incumplimiento de los deberes de participación en la ejecución del planeamiento.

Artículo 154. *Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación.*

1. Todas las fincas incluidas dentro de una unidad de actuación urbanística sometida a reparcelación, en la modalidad de compensación, quedan afectas al cumplimiento de los deberes impuestos por la LUIB y este Reglamento a la modalidad mencionada, aunque sus propietarios o sus propietarias no se hayan adherido a la junta de compensación. La afectación ha de constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

2. Con sujeción a lo que establecen las bases de actuación aprobadas, la junta de compensación ha de formular el proyecto de reparcelación correspondiente, que reparta los beneficios y las cargas derivados de la ordenación entre todas las personas propietarias de la unidad de actuación urbanística, en los términos que determina el artículo 83.5 de la LUIB.

3. Con relación a las cuotas de urbanización que deriven de lo que prevé el apartado 2, se puede acordar el pago de adelantos, tanto a cargo de los miembros de la junta de compensación como a cargo de las personas propietarias que no se hayan adherido.

5. La ejecución de una unidad de actuación urbanística por reparcelación sometida a la modalidad de compensación no excluye la posibilidad, hasta que la junta de compensación haya formulado el proyecto de reparcelación, de concertar con el ayuntamiento correspondiente la gestión urbanística integrada, de acuerdo con lo que dispone la sección tercera de este capítulo II.

Artículo 155. *Ejecución de las obras de urbanización.*

1. Las bases de actuación han de establecer los criterios para la selección de las empresas contratistas que garanticen la adjudicación en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.

2. En los contratos que se suscriban para la realización de las obras de urbanización se han de garantizar, en todo caso, las facultades de vigilancia de la administración actuante.

3. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la junta de compensación está facultada para ocupar y poner a disposición de las empresas urbanizadoras los terrenos necesarios para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 156. *Potestades y reglas de disolución de la junta de compensación.*

1. Cuando la junta de compensación es propietaria de terrenos como consecuencia de expropiaciones o cesión de fincas en pago de gastos de urbanización, corresponde la adjudicación de estas fincas a los miembros de la comunidad de reparcelación que hayan

cumplido sus obligaciones en la ejecución del planeamiento. En estas adjudicaciones, se ha de garantizar la equidad entre los miembros de la comunidad de reparcelación, salvo acuerdo expreso en sentido contrario adoptado por las personas interesadas.

No obstante, por acuerdo de la asamblea general de la junta, las fincas indicadas se pueden enajenar a terceras personas, disminuyendo en el importe de la transmisión las cuotas de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación. En este último caso, la enajenación se ha de producir en régimen de publicidad y concurrencia, con el fin de garantizar la obtención del mejor precio de venta.

2. La disolución de la junta de compensación sólo puede acordarse por el órgano competente de la administración actuante con el cumplimiento de los requisitos que determina el artículo 87.4 de la LUIB, y se rige por las disposiciones generales establecidas en el artículo 172 de este Reglamento y de acuerdo con las reglas que, en aplicación del artículo 173, prevean sus estatutos. De acuerdo con el artículo 180 de este Reglamento, el acto o el acuerdo de disolución se ha de comunicar al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca.

Sección 3.ª Modalidad de cooperación

Artículo 157. *Iniciativa del proyecto de reparcelación en la modalidad de cooperación.*

1. En la modalidad de cooperación, corresponde formular el proyecto de reparcelación a:

a) Las personas propietarias de fincas cuya superficie represente más del 60% de la superficie total reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del sector o unidad de actuación urbanística, de acuerdo con el artículo 79.3.a) de la LUIB.

b) La asociación administrativa de cooperación, si se ha constituido, dentro del plazo que establece la letra a).

c) La administración actuante, de oficio o a instancia o a propuesta de alguna de las personas propietarias afectadas, si ni estas ni la asociación administrativa de cooperación han ejercido su prioridad o bien, habiendo formulado un proyecto y, habiéndose apreciado defectos, no se subsanan dentro del plazo que se les conceda.

2. En el supuesto a que se refiere el artículo 158 de este Reglamento, la formulación del proyecto de reparcelación corresponde al concesionario o a la concesionaria de la gestión urbanística integrada.

Artículo 158. *Concesión de la gestión urbanística en la modalidad de cooperación.*

1. A falta de la iniciativa a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 157 de este Reglamento, la modalidad de cooperación, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 4 de la LUIB, se puede desarrollar mediante la concesión por parte de la administración actuante de la ejecución urbanística integrada. Esta adjudicación se rige por la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas y por lo que establece este Reglamento.

A estos efectos, la administración actuante ha de someter a información pública los rasgos básicos de esta modalidad, en la forma que prevé este Reglamento para los proyectos de reparcelación, con notificación individual a todas las personas propietarias afectadas, y ha de incorporar el proyecto de las bases que deberán regir la contratación. En este plazo, las personas propietarias pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización mediante terrenos.

2. La persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el punto anterior tiene la condición de beneficiaria de la expropiación de las fincas de las personas propietarias que en el plazo de información pública no expresen y garanticen, de acuerdo con las previsiones de este Reglamento, su compromiso de participar en la ejecución.

3. La persona o entidad concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se refiere el apartado 1 ha de formular el proyecto de tasación conjunta, en su caso, y el proyecto de reparcelación, y le corresponde la ejecución de las obras de urbanización. La

concesión puede incluir también la obligación de formular la figura de planeamiento de desarrollo que sea necesaria y el proyecto de urbanización.

Artículo 159. *Especialidades del procedimiento de concesión de la gestión en la modalidad de cooperación.*

1. En el procedimiento de selección y adjudicación de la gestión integrada a que se refiere el artículo anterior, se aplican los criterios establecidos en la modalidad del contrato de concesión de servicios que determina la legislación de contratos del sector público, con las especificidades que prevé este artículo. A estos efectos, la administración actuante ha de formular un pliego de condiciones administrativas y de prescripciones técnicas, que deberá prever los aspectos siguientes:

a) La capacidad de disposición y la solvencia técnica y económica de las personas que ejercen la iniciativa.
b) En caso de que se requiera la formulación de un instrumento urbanístico de desarrollo, los criterios que ha de cumplir la ordenación detallada de la actuación de transformación urbanística, señalando los relativos a la ubicación de las zonas verdes, los equipamientos públicos y las parcelas donde se ha de materializar el deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización que corresponda, así como la concreción de las tipologías de la edificación en los márgenes que admite el planeamiento de jerarquía superior.
c) Los criterios relativos a la calidad de los elementos y materiales constructivos constituyentes de las obras de urbanización.
d) Los criterios para la selección de la persona concesionaria como son el menor importe de los gastos totales de ejecución, el menor plazo de finalización de las obras y las mayores garantías de la ejecución.
e) Las garantías que han de formalizar, que en ningún caso pueden ser inferiores a las que, si procede, se exigen al resto de personas propietarias para garantizar su participación en la ejecución del planeamiento, ni tampoco menores que las establecidas en la legislación de contratos del sector público.

2. En la fase de apertura del concurso para la selección de la persona o entidad concesionaria, se establece un plazo de dos meses para que las personas aspirantes presenten ofertas a la adjudicación de la concesión, que deberán presentar, además de la correspondiente a la acreditación de su capacidad y solvencia financiera, económica y técnica, la documentación técnica siguiente:

a) En su caso, un avance de la ordenación detallada de la actuación, y de los estudios que correspondan de acuerdo con la normativa sectorial que resulte de aplicación.
b) Una memoria de calidades de los elementos constructivos constituyentes de las obras de urbanización.
c) La cuantificación del importe total de los gastos de urbanización establecidos en el artículo 76 de la LUIB desagregando, como mínimo, los costes derivados de la ejecución material de las obras de urbanización y el beneficio empresarial que asume la persona concesionaria por la gestión y desarrollo de la actuación.
d) La identificación de las modalidades de abono de los gastos a cargo de las personas propietarias incluidas en el ámbito de la actuación.

3. Una vez ha transcurrido el plazo previsto en el apartado 2 anterior, se selecciona la persona concesionaria, de acuerdo con las previsiones que el pliego de condiciones haya establecido a estos efectos. La resolución del proceso de licitación pública puede declararla desierta, o bien adjudicar la concesión de la gestión de la actuación de transformación urbanística a la persona o entidad participante que ha obtenido la puntuación mayor. La administración actuante puede, asimismo, condicionar la adjudicación a la aceptación de las prescripciones que se puedan establecer.
4. La resolución de la licitación pública se ha de notificar a todas las personas propietarias del ámbito y, si en el trámite de audiencia se han comprometido a participar en la ejecución, en la misma notificación se ha de concretar la cuantía de la garantía que deben prestar y se ha de establecer el plazo para prestarla, que tiene que ser, como mínimo, de un

mes. Si no se produce este compromiso, sus fincas se habrán de expropiar. La expropiación previa sólo se aplicará en los supuestos en que las personas propietarias hayan manifestado su renuncia a participar en la actuación.

5. La adjudicación da lugar al otorgamiento del contrato correspondiente, de acuerdo con el pliego de condiciones formulado y las prescripciones que se han podido establecer en la adjudicación y de conformidad con la legislación aplicable sobre contratación de las administraciones públicas.

Sección 4.ª Especialidades de la reparcelación en actuaciones de dotación

Artículo 160. *Especialidades de la reparcelación en la gestión de actuaciones de dotación en régimen de complejos inmobiliarios.*

1. En la gestión de las actuaciones de dotación, la cesión de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento atribuido se podrá sustituir por la constitución de un complejo inmobiliario en los términos establecidos en los artículos 29.5 y 90.3 de la LUIB.

2. Los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico, se constituyen por la conformación en una parcela de superficies superpuestas en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo de usos de dominio privado con usos de dominio público, conformadas como fincas especiales de atribución privativa, con desafección previa y con las limitaciones y las servidumbres que correspondan para la protección del dominio público.

3. La constitución de un complejo inmobiliario ha de cumplir los requisitos mínimos siguientes:

a) Que se trate de usos compatibles socialmente; los usos privados han de respetar el interés general que representan los usos de dominio público.

b) Que se trate de usos compatibles funcionalmente; se ha de cumplir que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.

c) Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, sec onforme una actuación de dotación que ha de satisfacer las cargas y los deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, supuesto en el que hay que determinar los estándares correspondientes al suelo dotacional y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.

4. Para el caso establecido en los artículos 29.5 y 91.3 de la LUIB, se pueden sustituir las cesiones de suelo por la entrega de una superficie edificada destinada a equipamiento público integrada en el mismo complejo inmobiliario de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido, y se pueden incrementar, en su caso, con el valor de un aprovechamiento adicional atribuido con la finalidad de coadyuvar a la financiación de su ejecución constructiva.

Sección 5.ª Otros supuestos de reparcelación

Artículo 161. *Reparcelación voluntaria.*

1. A los efectos previstos en los artículos 75.6 y 78.4 de la LUIB, las personas propietarias que representen la totalidad de la superficie del ámbito objeto de reparcelación y el resto de titulares de derechos reales en la modalidad de compensación, juntamente, en su caso, con la persona titular de la concesión de la gestión urbanística integral en la modalidad de cooperación, pueden formular, siempre de común acuerdo y con el otorgamiento de escritura pública, una propuesta de reparcelación voluntaria.

2. En estos supuestos, sin necesidad de aprobación inicial, la administración actuante ha de someter la propuesta de reparcelación voluntaria a información pública en los términos que prevé la letra b) del apartado 3 del artículo 122 de este Reglamento, y simultáneamente ha de dar audiencia al resto de personas interesadas con citación personal. La aprobación definitiva del proyecto se ha de ajustar a lo que establece la letra c) del apartado 3 del artículo 122 de este Reglamento, y el certificado del acto o acuerdo de aprobación definitiva posibilita la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, una vez haya adquirido firmeza en vía administrativa.

3. La escritura pública de reparcelación voluntaria se puede complementar, cuando se aplica la modalidad de compensación, con un apoderamiento especial a favor de unas o más personas propietarias o gestoras para que, en representación de la comunidad de reparcelación, puedan desarrollar las tareas que de otra manera corresponderían a una junta de compensación.

4. El apoderamiento a que se refiere el apartado anterior ha de fijar un plazo de mandato coincidente con el necesario para la ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las previsiones del proyecto de urbanización, y ha de incorporar un presupuesto orientativo con respecto al caso, y también unas reglas de funcionamiento del conjunto de personas poderdantes para facilitar y garantizar que la administración actuante pueda fiscalizar las tareas de las personas apoderadas.

5. La aprobación del apoderamiento se produce con la del proyecto de reparcelación. En este caso, no se requiere la constitución de una juntade compensación. La revocación del poder otorgado por cualquiera de las personas poderdantes supone la necesidad de constituir una junta de compensación.

6. Si los terrenos incluidos en el ámbito de actuación urbanística pertenecen a una única persona propietaria, es de aplicación lo que establecen los puntos 1 y 2 de este artículo. En este caso, si la modalidad es la de compensación, recae en la persona propietaria única la responsabilidad propia de la junta de compensación.

7. También se aplica el procedimiento de reparcelación voluntaria regulada en este artículo cuando todos los terrenos incluidos en el ámbito de actuación urbanística pertenecen a una comunidad de bienes y esta formula el proyecto de reparcelación por unanimidad. En caso contrario, se aplica el procedimiento ordinario.

8. En los supuestos de reparcelación voluntaria, su formulación puede ir acompañada de procedimientos específicos para la ejecución material de la urbanización, siempre que esta se efectúe a cargo de las personas propietarias afectadas.

Artículo 162. *Reparcelación económica.*

1. A los efectos previstos en el apartado 3 del artículo 78 de la LUIB, la reparcelación es simplemente económica cuando, de acuerdo con el planeamiento, sus efectos se limiten a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que correspondan entre las personas afectadas, al no ser posible la redistribución material de los terrenos.

En todo caso, tiene el carácter de reparcelación económica, a menos que la totalidad de las personas propietarias afectadas decida otra cosa, la que se efectúe en ámbitos clasificados como suelo urbano con la edificación consolidada en más de dos tercios de la superficie apta para la edificación y en los cuales la ordenación prevista mantenga la estructura parcelaria existente y no prevea la demolición de los edificios excepto los casos singulares en qué resulte necesario para la obtención de dotaciones.

2. En la reparcelación económica los derechos de participación de las personas propietarias se establecen de conformidad con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a las fincas de origen.

3. La documentación del proyecto de reparcelación se ha de adecuar a las especificidades concurrentes, de manera tal que la propuesta de adjudicación se puede limitar a confirmar las titularidades originarias y la adjudicación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

En todo caso, se ha de incorporar la cuenta de liquidación provisional, en la que se han de que incluir las indemnizaciones sustitutorias que correspondan entre las personas afectadas y las cargas de urbanización que les corresponden, a efectos de lo que prevé la LUIB y este Reglamento en cuanto a afectación real de las parcelas al cumplimiento de cargas y pagos de los gastos inherentes al sistema de reparcelación.

4. El proyecto de reparcelación económica establecerá, asimismo, si procede, la cuantificación del equivalente económico del suelo correspondiente al porcentaje de cesión del aprovechamiento urbanístico a la administración, cuando sea aplicable este deber.

5. El proyecto de reparcelación económica se tramitará de acuerdo con el apartado 3 del artículo 122 de este Reglamento, salvo los supuestos de reparcelación voluntaria. El certificado del acto o el acuerdo de aprobación definitiva que haya ganado firmeza en vía administrativa posibilitará el acceso de la reparcelación económica al Registro de la

Propiedad, a efectos de hacer constar la afectación de las fincas al saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Artículo 163. *Regularización de fincas.*

1. La reparcelación se podrá aplicar, aunque no sea necesaria la redistribución material de los terrenos, a efectos del reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando sea necesario regularizar la configuración de las fincas, con el fin de ajustarla a las exigencias del planeamiento.

2. A estos efectos, se entiende por regularización de fincas la definición de los nuevos límites de las fincas afectadas, de acuerdo con el planeamiento, siempre que no se afecte su valor en una proporción superior al 15% ni las edificaciones existentes, sin perjuicio de las compensaciones sustitutorias en metálico. La regularización se podrá llevar a cabo por ámbitos delimitados de forma funcional y se podrá acordar en cualquier momento, de oficio o bien a instancia de parte interesada.

3. Los proyectos de regularización de fincas han de estar integrados por los documentos siguientes:

a) La memoria justificativa.
b) La relación de fincas aportadas, personas propietarias y otras personas interesadas.
c) La descripción de fincas resultantes.
d) El plano parcelario de información a escala adecuada.
e) El plano de fincas regularizadas, a la misma escala del plano precedente.
f) La cuenta de indemnizaciones económicas sustitutorias, si procede.

4. El proyecto se tramitará de acuerdo con el apartado 3 del artículo 122 de este Reglamento, salvo los supuestos de reparcelación voluntaria. El certificado del acto o el acuerdo de aprobación definitiva posibilitará la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad, cuando el acuerdo haya adquirido firmeza en vía administrativa.

Artículo 164. *Operaciones jurídicas complementarias.*

1. Los proyectos de reparcelación se podrán rectificar con operaciones jurídicas complementarias, en los casos y de acuerdo con las reglas siguientes:

a) Si la rectificación tiene por objeto la formalización del acuerdo unánime con respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles, la tramitación se limitará a la comparecencia de las personas interesadas y a reflejar el acuerdo adoptado en el acto de aprobación.

b) Si la rectificación tiene por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre que no afecten a la participación de las personas titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes, la tramitación del expediente se limitará a la aprobación del órgano actuante, con la comparecencia previa de las personas titulares interesadas o, de otra manera, con la notificación previa a las personas interesadas del contenido de la rectificación, y fijando un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

c) Si la rectificación consiste en la realización de alguna notificación que se había omitido en el proyecto, se aplicará lo que dispone el párrafo anterior, y el certificado de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limitará a especificar que la notificación ha sido realizada y, en su caso, a dar cuenta del contenido del acuerdo o la resolución adoptado sobre las alegaciones formuladas.

d) Si la rectificación tiene por objeto la distribución entre todas o alguna de las fincas resultantes de su responsabilidad provisional para el pago de los gastos de urbanización y el resto de gastos del proyecto o la alteración de su cuantía, la tramitación del expediente se limitará a la notificación a las personas interesadas, sin que se tenga que someter el acuerdo a una nueva información pública.

e) Si, en el caso previsto en la letra e) del apartado 1 del artículo 139 de este Reglamento, el expediente tiene por objeto la determinación de la cuota a que se refiere la letra d) del mismo apartado, será suficiente la comparecencia o notificación de las personas

titulares activas y pasivas de las cargas y derechos no dominicales que hubieran sido objeto de traslado.

f) Si la rectificación trae causa de la adjudicación de fincas en pago de las obras de urbanización, será suficiente un trámite de audiencia a las personas titulares afectadas por la rectificación, tanto las que ceden las fincas como las que resultan adjudicatarias.

g) En todo caso, el certificado correspondiente se emitirá cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria sea firme en vía administrativa.

2. Cuando los cambios excedan de los aspectos a los que se refiere el apartado anterior, se deberá formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que la aprobación originaria.

Sección 6.ª Entidades urbanísticas colaboradoras

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 165. *Definición, tipo y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras están integradas por las personas propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística, así como por las personas titulares de aprovechamiento urbanístico a que se refiere el artículo 187 de este Reglamento, y se constituyen para participar en la gestión urbanística del ámbito en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

También pueden formar parte de las entidades urbanísticas colaboradoras las empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión del ámbito de actuación urbanística, así como los entes públicos en calidad de titulares dominicales de fincas incluidas en el ámbito.

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las juntas de compensación, en la modalidad de compensación del sistema de reparcelación.

b) Las asociaciones administrativas de cooperación, en la modalidad de cooperación del sistema de reparcelación.

d) Las entidades de conservación.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por la LUIB, por este Reglamento y por sus estatutos o reglas de funcionamiento, así como por las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados que contiene la legislación de régimen jurídico del sector público.

Artículo 166. *Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para cumplir sus fines. Adquieren personalidad jurídica al inscribirse en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca, en los términos regulados en el artículo 169 de este Reglamento.

Artículo 167. *Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Las juntas de compensación formulan el proyecto de reparcelación y, en su caso, el proyecto de urbanización, y gestionan y ejecutan la urbanización completa del ámbito de actuación urbanística que desarrollan.

2. Las asociaciones administrativas de cooperación pueden ejercer todas las funciones que sean necesarias para colaborar con la administración actuante o con el concesionario o la concesionaria de la gestión urbanística integrada en la ejecución del ámbito de actuación, y entre otras, las siguientes:

a) Formular el proyecto de reparcelación.

b) Formular el proyecto de urbanización.

c) Formular a la administración actuante sugerencias en relación a la ejecución del ámbito de actuación de que se trate.

d) Auxiliar a la administración a la hora de vigilar la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para desarrollar correctamente las obras.

e) Colaborar con la administración para cobrar las cuotas de urbanización.

f) Examinar el destino otorgado a la inversión de las cuotas de urbanización, formulando ante la administración actuante las objeciones oportunas.

3. Las entidades de conservación tienen las funciones relativas a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos, en los términos que establezca el planeamiento.

Artículo 168. *Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y, en su caso, las bases de actuación, de conformidad con el procedimiento previsto por el artículo 152 de este Reglamento, la administración actuante ha de ordenar su publicación en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y debe notificárselo de manera individual a las personas propietarias para que puedan manifestar su decisión de adherirse a la futura entidad durante el plazo de un mes, y se deberá informar el ayuntamiento en caso de que no sea la administración actuante.

En el caso de las juntas de compensación, la notificación ha de advertir a las personas propietarias de las consecuencias de no adherirse a la entidad, de conformidad con lo que establezcan las bases de actuación.

2. La constitución de la entidad se llevará a cabo mediante un documento público otorgado por las personas propietarias que hayan adoptado la iniciativa válidamente o bien que se hayan adherido a ella en los plazos que establece este Reglamento, y las empresas urbanizadoras, en su caso. De la constitución, se dará cuenta al resto de personas propietarias afectadas para que puedan adherirse mediante su comparecencia ante el notario o la notaria o la persona fedataria que haya autorizado la escritura o el documento público de constitución, a fin de que protocolice o incorpore las adhesiones que se reciban.

3. El documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras ha de incluir lo siguiente:

a) La relación de las personas propietarias y, en su caso, de las empresas urbanizadoras, y la relación de las fincas incluidas en el ámbito de actuación urbanística, y ha de especificar los porcentajes de participación en función de la superficie de terrenos que aportan. En estas relaciones, se deberán hacer constar los datos identificativos y las direcciones de las personas o entidades, así como las descripciones y datos registrales de las fincas.

b) El acuerdo de constitución.

c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

4. El documento público de constitución se ha de presentar a la administración actuante, que ha de adoptar el acuerdo de aprobación de constitución de la entidad en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente de haber recibido el documento público y deberá designar a la persona que la represente en la entidad.

También se ha de presentar una copia al ayuntamiento, si no fuese la administración actuante, para que designe a la persona que le represente.

En el supuesto de que la administración actuante no resuelva en el plazo mencionado, la escritura de constitución se entenderá aprobada por silencio administrativo positivo. Si el ayuntamiento no hubiese designado a una persona que le represente, se entenderá otorgada esta condición al alcalde o a la alcaldesa del municipio. Si la administración actuante distinta del ayuntamiento no designase a ninguna persona representante, se entenderá representada por quién legalmente tenga atribuida su representación.

Artículo 169. *Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Aprobada la constitución, la administración urbanística actuante competente, por conducto del ayuntamiento, deberá comunicarla al Registro de entidades urbanísticas

colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca, a efectos de su inscripción. A esta comunicación se ha de adjuntar la documentación siguiente:

a) Un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación.
b) Una copia autorizada del documento público de constitución de la entidad.
c) Un certificado del acuerdo de aprobación de la constitución adoptado por la administración actuante.
d) Un certificado municipal que acredite la ejecutividad del planeamiento de aplicación, y el sistema y la modalidad de actuación.
e) Un plano de emplazamiento y ámbito del sector o unidad de actuación urbanística donde la entidad urbanística colaboradora tendrá que desarrollar su actividad.
f) Un certificado municipal que acredite que el plano a que hace referencia la letra anterior corresponde con el sector o unidad de actuación urbanística aprobado.
g) Un certificado del acuerdo de designación de la persona representante del ayuntamiento y, en su caso, de la distinta administración urbanística actuante, en la entidad urbanística colaboradora.

2. Si transcurre el plazo para que la administración actuante adopte el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad y se producen los efectos del silencio positivo, la comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a efectos de la inscripción de la entidad la podrá llevar a cabo su presidente o su presidenta, adjuntando los documentos relacionados en las letras a), b) y e) del apartado anterior de este artículo. Será suficiente, para acreditar la producción de los efectos del silencio positivo en relación a la aprobación de la constitución de la entidad, la presentación ante el Registro del certificado correspondiente de la administración actuante, o bien la acreditación de que el certificado se ha solicitado, y la manifestación de que han transcurrido más de quince días desde su solicitud sin que el órgano competente lo haya expedido.
3. La comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras a los efectos de la inscripción de la entidad la podrá llevar a cabo también su presidente o su presidenta o la persona competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad, si la administración urbanística actuante no actúa de acuerdo con lo que establece el apartado 1 de este artículo en el plazo máximo de un mes desde que se ha notificado el acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad a su presidente o a su presidenta.
4. El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras ha de notificar la inscripción de la entidad al presidente o a la presidenta y al ayuntamiento y, en su caso, a la administración actuante distinta, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la documentación completa requerida para inscribirla, sin perjuicio de las interrupciones que puedan producirse en razón de la subsanación de deficiencias. Si transcurrido el plazo mencionado no se ha llevado a cabo la referida notificación, se entenderá que la entidad ha adquirido personalidad jurídica.
5. Se han de comunicar al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras los nombramientos y los ceses de las personas que ocupan los diferentes cargos de la entidad, así como la modificación de sus estatutos, que deberá ser aprobada por la administración urbanística actuante.

Artículo 170. *Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Los actos y los contratos suscritos antes de inscribir la entidad urbanística colaboradora en el Registro se ajustarán al régimen establecido por la legislación aplicable en materia de sociedades anónimas sobre sociedades en formación.
2. La adopción de acuerdos por parte de las asambleas generales de las juntas de compensación y de las entidades de conservación se hará en función de los derechos de cada miembro, salvo acuerdo unánime en otro sentido. En situaciones de proindiviso han de nombrar a una sola persona representante, y en caso de usufructo, esta persona representante será la titular de la nuda propiedad. La adopción de acuerdos requerirá el voto favorable de los miembros que asistan a la sesión correspondiente del órgano colegiado que representen a la mayoría de sus derechos. Antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, los derechos son proporcionales, en defecto de acuerdo unánime sobre ello, a la superficie de las fincas aportadas y, posteriormente, al valor de las fincas adjudicadas.

3. Las asambleas generales de las asociaciones administrativas de cooperación adoptarán sus acuerdos en función de los derechos de cada miembro, de conformidad con las reglas contenidas en el apartado anterior de este artículo, o bien por mayoría de sus miembros que ejerzan el voto personal, si así se establece en los estatutos.

4. Los órganos colegiados de administración de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las entidades de conservación adoptarán sus acuerdos por mayoría de personas asistentes, que ejerzan el voto personal, salvo que los estatutos fijen reglas de ponderación del voto.

5. Los quórums que establecen los apartados anteriores de este artículo para la adopción de acuerdos se entienden fijados sin perjuicio de lo que dispongan a este respecto los estatutos de la entidad, que podrán establecer quórums reforzados para materias determinadas.

6. Los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras podrán exigir, para el ejercicio del derecho de voto, que las personas propietarias estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas, salvo que las hayan impugnado y hayan garantizado su pago o bien lo hayan consignado notarial o judicialmente. En estos supuestos, el acta de la sesión ha de reflejar a las personas propietarias privadas del derecho de voto; tanto estas personas propietarias como sus cuotas de participación no se computarán a efectos de alcanzar las mayorías que corresponda.

7. Los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de las entidades urbanísticas colaboradoras se podrán impugnar en alzada ante la administración actuante respectiva.

Artículo 171. *Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora.*

1. La transmisión de la titularidad que justifique la pertenencia a cualquiera de las entidades urbanísticas colaboradoras implicará la subrogación en los derechos y obligaciones de la persona causante, y se entenderá que la persona adquirente se incorpora a la entidad desde el momento de la transmisión sustituyendo a su persona causante.

2. A efectos de lo que dispone el apartado anterior, en la escritura pública de enajenación la persona transmitente ha de manifestar expresamente que está al corriente del pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad, tanto ordinarias como extraordinarias, que hayan vencido, o bien ha de expresar las que debe, y tendrá que acreditarlo aportando en el acto de formalización de la escritura un certificado sobre el estado de deudas con la comunidad que coincida con su declaración, salvo que haya sido exonerada expresamente de esta obligación por la persona adquirente.

Artículo 172. *Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de las finalidades para las que fueron creadas y requerirá, en todo caso, un acuerdo del ayuntamiento o de la distinta administración urbanística actuante competente.

2. No se podrá aprobar la disolución de la entidad hasta que conste el cumplimiento de las obligaciones que quedan pendientes, ni cuando la entidad tenga procedimientos judiciales pendientes de sentencia firme.

3. Acordada la disolución, el órgano rector de la entidad se transformará en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, en su caso, de acuerdo con lo que prevean los estatutos o las reglas de funcionamiento.

Subsección 2.ª Juntas de compensación

Artículo 173. *Estatutos de las juntas de compensación.*

Los estatutos de las juntas de compensación han de incluir, como mínimo, los datos siguientes:

a) Nombre, domicilio, objeto y finalidades.

b) El ayuntamiento y, en su caso, la distinta administración urbanística actuante, bajo cuya tutela o intervención, respectivamente, actúa la junta de compensación.

c) Expresión del sector o la unidad de actuación que constituye su ámbito territorial.

d) Las condiciones o los requisitos para incorporarse a la junta de compensación, que no podrán ser más gravosos para unas personas propietarias que para otras. Las personas cotitulares de una finca o derecho tendrán que designar a una única persona para ejercer sus facultades como miembro de la junta, respondiendo solidariamente ante la junta de todas las obligaciones que deriven de su condición. Si no designan a ninguna persona representante en el plazo que se señale a este efecto, la nombrará la administración actuante. En caso de usufructo, la representación corresponde a la persona nuda propietaria.

Si las fincas pertenecen a personas menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la junta de compensación por las personas que sean sus representantes legales.

e) Las condiciones o los requisitos para que las empresas urbanizadoras se incorporen a la junta de compensación, si se prevé expresamente la posibilidad de su participación.

Estas empresas estarán representadas en la junta de compensación por una única persona.

f) Los órganos de gobierno y de administración y, en su caso, de gerencia, la manera de designarlos y las facultades de cada uno. Como mínimo, se ha de prever un órgano colegiado de gobierno del que formen parte todos los miembros, un presidente o una presidenta y un secretario o una secretaria.

g) Los requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y de administración, los requisitos y la forma de adopción de los acuerdos, el quórum mínimo y la manera de computarse los votos, que ha de ser proporcional a los derechos de cada una de las propiedades, salvo acuerdo unánime en otro sentido.

h) Los derechos y las obligaciones de sus miembros.

i) Los medios económicos y las reglas para la exacción de las aportaciones que se puedan acordar con carácter ordinario o extraordinario.

j) Expresión de los recursos que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, sean procedentes contra los acuerdos de la junta.

k) Las reglas sobre la disolución y liquidación de la junta de compensación.

Artículo 174. *Bases de actuación de las juntas de compensación.*

1. Las bases de actuación pueden incluir las determinaciones siguientes:

a) Los criterios del proyecto de reparcelación, cuando no sean los que prevén la LUIB y este Reglamento, y se establezcan por acuerdo de todas las personas propietarias del sector o unidad de actuación urbanística.

b) Los criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, las servidumbres prediales y los derechos personales que puedan estar constituidos sobre las fincas.

c) Los criterios de valoración de edificaciones, las obras, las plantaciones y las instalaciones que se tengan que derribar.

d) Los criterios de selección de las empresas urbanizadoras que se puedan incorporar a la junta de compensación, y para valorar las aportaciones de estas.

e) El procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación de las fincas de resultado adjudicadas a la junta, así como los criterios para la selección de las personas o empresas contratistas que garanticen la adjudicación en las condiciones mejores para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.

f) Las actuaciones que hay que llevar a cabo con relación a las personas propietarias que no se adhieran a la junta de compensación, con especificación de si se prevé la expropiación o el pago de los gastos de urbanización con terrenos, así como las que se tienen que llevar a cabo en relación con los miembros de la junta de compensación que no cumplan sus obligaciones, de acuerdo con lo que establece el apartado 6 del artículo 127 de este Reglamento.

g) Las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la junta esté facultada para edificar, y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

h) La forma y los plazos en que las personas propietarias de terrenos o titulares de otros derechos tienen que hacer aportaciones en metálico para el pago de las cuotas de urbanización y para atender el sostenimiento y el funcionamiento de la entidad, i) Las reglas para la distribución de los beneficios y las pérdidas.

j) La forma y los plazos de pago de las cuotas de conservación, hasta la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento.

2. Las bases de actuación podrán incluir, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para ejecutar correctamente el sistema y las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que han de incluir los proyectos de las obras presupuestadas que se redacten. En cualquier caso, han de incluir las determinaciones del apartado anterior que sean necesarias en congruencia con la naturaleza de la actuación.

Subsección 3.ª Asociaciones administrativas de cooperación

Artículo 175. *Estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación.*

1. Las asociaciones administrativas de cooperación son de carácter voluntario, se constituyen a instancia de las personas particulares o de la administración urbanística actuante, y sólo puede constituirse una para cada sector o ámbito de actuación.

2. Los estatutos de las asociaciones administrativas de cooperación han de contener las mismas circunstancias enunciadas en el artículo 173 de este Reglamento, con las peculiaridades derivadas de las funciones que les son propias.

Subsección 4.ª Las entidades de conservación

Artículo 176. *Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización.*

1. Cuando el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre las personas propietarias en los supuestos que determina el artículo 120.3 de la LUIB, estas personas se constituyen en entidad urbanística de conservación para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del expresado deber.

2. En el supuesto a que se refiere el apartado anterior, si las personas propietarias no se constituyen en entidad urbanística de conservación, la administración actuante conservará las obras de urbanización a su cargo, exigiéndoles las cuotas de conservación correspondientes. También se exigirá el pago de cuotas de conservación a las personas propietarias que no se hayan adherido a la entidad de conservación constituida.

3. En caso de incumplimiento de la obligación de conservar las obras de urbanización, la administración actuante podrá aplicar la ejecución subsidiaria, con la previa declaración de incumplimiento de esta obligación.

4. La entidad de conservación ha de formalizar una garantía financiera prestada con los requisitos establecidos en la legislación reguladora dela contratación del sector público, que no podrá ser inferior al 3% del coste de ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 177. *Supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. Si el planeamiento urbanístico no establece la obligación de las personas propietarias de conservar las obras de urbanización, la constitución de las entidades urbanísticas de conservación exigirá, previa o simultáneamente, el otorgamiento de un convenio con el ayuntamiento.

2. El convenio ha de establecer las funciones de la entidad de conservación, el plazo de vigencia y las condiciones de entrega al ayuntamiento, al vencimiento del plazo, de las obras, las instalaciones y los servicios que han constituido el objeto de los deberes de conservación, además del resto de aspectos que se consideren adecuados.

El convenio se ha de someter a la publicidad que corresponda a los estatutos de la entidad de conservación proyectada.

3. El deber de conservación sólo lo asumen las personas propietarias que se incorporen a la junta de conservación que se constituya.

Artículo 178. *Estatutos de las entidades de conservación.*

1. Los estatutos de la entidad de conservación han de contener las precisiones que prevé el artículo 173 de este Reglamento, con las peculiaridades que sean necesarias en atención a su objeto social y sus funciones. El alcance de los deberes de conservación lo determina el planeamiento, o bien el convenio correspondiente.

2. Los estatutos de la entidad de conservación determinarán la participación de las personas propietarias en la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización, las dotaciones y las instalaciones de los servicios públicos en función de los coeficientes de participación en los gastos de urbanización que les haya correspondido en el proyecto de reparcelación, salvo que se disponga otra cosa en los estatutos, y si no hay previsión, sobre la base de criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación.

Si sobre los solares resultantes se han constituido regímenes de propiedad horizontal, la participación de las personas propietarias en la obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tiene asignada a cada comunidad, que será la entidad obligada inicialmente.

Artículo 179. *Transformación de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de cooperación en entidades de conservación.*

1. Las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de cooperación se podrán transformar en entidades de conservación, con la tramitación previa de la adaptación de sus estatutos, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 83 de la LUIB, y será necesaria la modificación, mediante un documento público, del acuerdo de constitución, que se deberá aprobar según lo que prevé el artículo 168 de este Reglamento.

2. Si los estatutos ya prevén la transformación de la entidad en otra de conservación, cuando el ayuntamiento ya haya recibido las obras de urbanización, su transformación se producirá automáticamente. A estos efectos, la administración actuante deberá remitir una copia del acta de recepción de las obras y un certificado acreditativo del hecho de que se han cumplido los requisitos de transformación previstos en los estatutos, en su caso, al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para la inscripción de la transformación de la junta de compensación o asociación administrativa de cooperación en entidad de conservación.

Subsección 5.ª Funcionamiento del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 180. *Actos inscribibles.*

1. En el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca se inscribirán los acuerdos de la administración urbanística actuante, en el ámbito territorial de esta isla, por los que se aprueben:

a) La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras. El asiento en el Registro ha de contener:

1.º La referencia al acuerdo de aprobación de los estatutos, así como, en su caso, de las bases de actuación.

2.º La referencia al acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad de que se trate.

3.º Los nombramientos de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad urbanística colaboradora. 4.º El nombre de la persona representante del ayuntamiento y, en su caso, de la diferente administración urbanística actuante, que podrá recaer en una misma persona.

b) La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.

c) La modificación del título constitutivo o de los estatutos y de las bases de actuación de las entidades urbanísticas colaboradoras.

d) La transformación de una entidad urbanística colaboradora en otra entidad urbanística colaboradora.

2. También se inscribirán en el Registro los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras sobre nombramiento y cese de las personas encargadas de su gobierno y administración.

3. Si la administración urbanística actuante no solicita la inscripción de los actos enumerados en el apartado 1 de este artículo en los plazos establecidos en este Reglamento, podrá solicitarla la persona que resulte competente de acuerdo con los estatutos o reglas de funcionamiento de la entidad.

Artículo 181. *Procedimiento para la inscripción.*

1. Si la documentación presentada ante el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, a efectos de su inscripción, no fuese completa, o tuviese defectos formales, deberá requerirse a la administración actuante o a la persona que hubiese instado la inscripción, en el supuesto a que hace referencia el apartado 2 del artículo 169 de este Reglamento, a que se subsanen las deficiencias detectadas con la advertencia de que se producirá la caducidad del expediente pasados tres meses sin que se presente nuevamente la documentación subsanada o completa. Este requerimiento deberá notificarse al ayuntamiento, si no fuese la administración actuante, y al presidente o a la presidenta de la entidad.

2. La falta de nombramiento de la persona representante del ayuntamiento y, en su caso, de la diferente administración urbanística actuante, en el órgano rector de la entidad urbanística colaboradora no será causa de denegación de la inscripción, sino que causará los efectos que prevé el apartado 4 del artículo 168 de este Reglamento.

3. El órgano competente del Consejo Insular de Mallorca ha de llevar a cabo la inscripción si la documentación fuese completa y no tuviese defectos formales. Únicamente se podrá denegar la inscripción, mediante resolución, en los casos siguientes:

a) Si el planeamiento urbanístico no fuese ejecutivo.

b) Si la entidad constituida no se correspondiera con el sistema y la modalidad de actuación aplicables.

c) Si el ámbito de la entidad constituida no se correspondiera con un sector o unidad de actuación urbanística.

4. El plazo para efectuar la inscripción y su notificación será de un mes desde la presentación de la documentación completa. Este plazo se interrumpirá en el caso de que se requiera la subsanación de deficiencias.

5. La inscripción deberá notificarse al ayuntamiento, a la administración actuante, si esta no fuera el ayuntamiento, al presidente o a la presidenta de la entidad y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

6. En todo caso, la entidad urbanística colaboradora adquiere personalidad jurídica desde que se inscribe o una vez transcurrido el plazo máximo de notificación que establece el apartado 4 de este artículo.

Artículo 182. *Documentación anexa a los asientos registrales.*

1. El asiento de constitución de cualquier entidad urbanística colaboradora en el Registro comporta la apertura de un expediente para la entidad respectiva, que da lugar al expresado asiento y a los sucesivos de disolución, o en su caso, modificación o transformación, para archivar en él la documentación que dé lugar a los asientos en el libro registral.

2. Serán públicos, y se podrán consultar, el libro del Registro y la documentación relativa a los acuerdos administrativos. El órgano responsable del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras deberá expedir los certificados que se soliciten en relación con las inscripciones practicadas.

CAPÍTULO III

Sistema de expropiación

Artículo 183. *Efectos del sistema de expropiación sobre los bienes de dominio público.*

1. Si un sector o unidad de actuación urbanística que se sujete al sistema de expropiación incluye bienes de dominio público a los que corresponda, según el planeamiento, un destino diferente al que motivó su afectación o su adscripción al uso general o a los servicios públicos, la tramitación de la mutación demanial o de la desafectación habrá de seguir el procedimiento determinado por la legislación que regula el patrimonio de la administración pública a la que corresponda la titularidad del bien.

2. Los caminos rurales que se encuentren comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sujeto al sistema de expropiación, se entenderán que son de propiedad municipal, salvo prueba en contra.

3. Si la ejecución de un sector o unidad de actuación urbanística por el sistema de expropiación supone la desaparición de vías urbanas, se entenderá que estas son transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y que quedan subrogadas por las nuevas vías que resulten del planeamiento.

Artículo 184. *Administración expropiante y formas de gestión del sistema de expropiación.*

En el sistema de actuación urbanística por expropiación, la condición de administración expropiante recae en la administración actuante con potestad expropiatoria que tenga encomendada la ejecución del planeamiento que dé lugar a la expropiación. El ayuntamiento competente o la administración actuante podrá llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento por medio de:

a) La gestión directa.

b) La gestión por medio de una entidad de derecho público o una sociedad privada de capital íntegro del ayuntamiento o de la administración actuante.

c) El encargo de gestión, mediante un convenio de colaboración administrativa, a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público o a una sociedad privada de capital íntegro de otra administración pública territorial.

d) La atribución a personas concesionarias, en los términos que fija el artículo 185 de este Reglamento y la legislación en materia de contratación de las administraciones públicas.

Artículo 185. *Gestión del sistema de expropiación por concesión administrativa.*

1. La atribución a una persona concesionaria de la condición de beneficiaria de la expropiación, cuando el planeamiento se ejecute por este sistema, requerirá un procedimiento de licitación pública mediante concurso, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación de las administraciones públicas, en el que se fijen sus derechos y sus obligaciones.

2. La concesión ha de concretar, al menos, los aspectos siguientes:

a) El objeto de la concesión.

b) El plazo de ejecución y, en su caso, de explotación de los servicios públicos en el ámbito que se deba urbanizar.

c) La cuantía y la forma de pago del canon de la concesión que se ha de abonar a la administración concedente.

d) Las facultades de vigilancia que corresponden a la administración concedente.

e) Los factores que se han de tener en cuenta para la fijación de los precios de venta o la constitución de otros derechos sobre los solares resultantes y, en su caso, de los precios de venta, alquiler o constitución de otros derechos sobre las edificaciones que haya de ejecutar la persona concesionaria.

f) Los criterios para fijar los precios públicos para la explotación de los servicios públicos concedidos.

g) Los deberes urbanísticos de cesión gratuita de terrenos que ha de asumir la persona concesionaria.

h) Los deberes de conservación de la urbanización y la fijación de los plazos, que podrán coincidir con el plazo concesional.

i) Las relaciones entre la persona concesionaria y las personas propietarias que puedan quedar liberadas de la expropiación, de acuerdo con lo que establece la LUIB.

j) Las condiciones de venta o la constitución de otros derechos sobre los solares resultantes, con especial referencia a los plazos para la construcción de las edificaciones previstas.

k) Las sanciones por incumplimientos y demoras.

l) Los supuestos de resolución y caducidad y sus efectos.

m) Las garantías que ha de prestar la persona concesionaria para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones así como, en su caso, para la gestión de los servicios públicos.

3. Salvo que se produzca el incumplimiento de los deberes que fija la resolución de liberación, caso en el que se procederá en los términos establecidos en el apartado 6 del artículo 95 de la LUIB, la persona concesionaria podrá incorporar a la gestión a las personas propietarias de terrenos para las que se acuerde la liberación de la expropiación, en los términos y proporción de vinculación a la gestión urbanística que detalle la resolución de liberación a que se refieren los apartados 4 y 5 del expresado artículo 95 de la LUIB.

Artículo 186. *Requisitos de las solicitudes en el procedimiento para la liberación de bienes.*

Las solicitudes de liberación de bienes en la aplicación del sistema de gestión por expropiación a que se refiere el artículo 95.3 de la LUIB, se pueden formular por las personas interesadas durante el periodo de información pública del proyecto de tasación conjunta, o del procedimiento de tasación individual, así como en cualquier momento anterior o posterior hasta el pago y la toma de posesión, y han de contener:

a) Una exposición razonada de los motivos en que se base y, en particular, la justificación de la compatibilidad entre el mantenimiento del bien y la ordenación urbanística aplicable y su ejecución.

b) La especificación de los deberes vinculados al proceso de urbanización a los que se encuentren afectados los bienes y que estén pendientes de cumplimiento, así como las condiciones resolutorias de liberación en caso de incumplimiento de sus términos y las garantías que se deben prestar para asegurar su cumplimiento.

CAPÍTULO IV

Ocupación directa

Artículo 187. *Concepto de ocupación directa.*

De acuerdo con el artículo 96 de la LUIB se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos por la administración que, estando afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, o a dotaciones públicas, e incluidos en un ámbito sujeto a reparcelación se tengan que incorporar por cesión obligatoria al dominio público, antes de la aprobación definitiva de la reparcelación. La ocupación directa comportará el reconocimiento de la administración actuante del derecho de las personas propietarias a participar en el reparto justo de los beneficios y las cargas del sector o de la unidad de actuación sujeta a reparcelación, de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico subjetivo que les corresponda.

Artículo 188. *Procedimiento de la ocupación directa.*

1. Corresponderá acordar la ocupación directa a quien ostente la condición de administración actuante en el desarrollo urbanístico del ámbito donde se encuentren los terrenos. El procedimiento se iniciará de oficio o bien a instancia de la administración competente para la ejecución de la obra o la implantación del servicio que motive la ocupación y sin perjuicio, en su caso, de la existencia de personas beneficiarias, que

participen también en el procedimiento en los mismos términos que en una actuación expropiatoria.

2. Corresponderá a la administración actuante, a instancia, en su caso, de las personas beneficiarias de la ocupación, formular la relación, concreta e individualizada, de los bienes y de los derechos afectados por la ocupación, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y los derechos que sean de necesaria ocupación.

3. La relación de bienes y derechos habrá de justificar la necesidad de ocupación y las causas que la motiven y tendrá que concretar el sector de planeamiento o la unidad de actuación urbanística en que las personas propietarias tendrán que hacer efectivos sus derechos y sus obligaciones, tanto si corresponde al mismo ámbito en que se ubican los terrenos a ocupar, como si se trata de otro ámbito que permita compensar el aprovechamiento subjetivo. También ha de determinar el aprovechamiento urbanístico subjetivo que se atribuya a las propiedades objeto de ocupación y cuantificar las indemnizaciones que sean procedentes por la ocupación y la extinción de derechos que comporte la ocupación.

4. La relación de bienes y derechos se ha de exponer al público por un plazo mínimo de veinte días mediante un anuncio en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears», con audiencia simultánea durante el mismo plazo a las personas propietarias y titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, y al resto de personas titulares de derechos que sean conocidas, para que puedan formular alegaciones. Cuando el ayuntamiento no sea la administración actuante, se le otorgará simultáneamente el mismo trámite de audiencia.

5. La formulación de la relación de bienes y derechos permitirá solicitar al Registro de la Propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de las fincas afectadas.

6. Una vez informadas las alegaciones, se aprobará la relación de bienes y derechos, hecho que comportará la declaración de la necesidad dela ocupación directa, y que habilitará a la administración actuante o, en su caso, a la administración competente señalada en el apartado 1 de este artículo o bien a las personas beneficiarias, para la ocupación inmediata de las fincas afectadas. El acuerdo deberá publicarse en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y se deberá notificar a las personas interesadas.

7. La aprobación de la necesidad de la ocupación directa implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y de los derechos afectados. Para llevar a cabo la ocupación efectiva de la finca, la administración actuante deberá extender un acta de ocupación en la cual se ha de hacer constar, como mínimo:

a) El lugar y la fecha del otorgamiento y la determinación de la administración actuante con potestad expropiadora.

b) La identificación de las personas titulares del dominio y del resto de derechos.

c) La identificación de los derechos, las plantaciones y del resto de bienes susceptibles de indemnización, existentes en los terrenos ocupados y, en su caso, su situación registral.

d) La superficie ocupada.

e) La determinación del aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponde a los terrenos ocupados, identificando el sector o unidad de actuación urbanística donde se tendrá que hacer efectivo este aprovechamiento mediante una reparcelación.

8. También como requisito previo a la ocupación de la finca, la administración actuante ha de entregar a cada una de las personas propietarias de los terrenos objeto de ocupación, un certificado de los puntos consignados en el acta de ocupación, que se ha de ajustar a lo que establece la legislación aplicable para la inscripción en el Registro de la Propiedad. Simultáneamente, la administración actuante ha de remitir una copia de las actas al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor las fincas ocupadas y a favor de las personas propietarias afectadas, y en folio independiente, el aprovechamiento correspondiente a las fincas ocupadas.

CAPÍTULO V

Derecho de realojamiento

Sección 1.ª Contenido del derecho de realojamiento

Artículo 189. *Naturaleza del derecho de realojamiento y requisitos para su ejercicio.*

1. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, excepto en el caso de las personas herederas forzosas o de la persona cónyuge superviviente, siempre que acrediten que comparten con la persona titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojamiento.

2. En la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación o en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, tendrán derecho a ser realojadas las personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Que sean ocupantes legales de una vivienda afectada por la ejecución del planeamiento, en virtud de un título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.

b) Que ocupen el inmueble como residencia habitual. La demostración del carácter de residencia habitual se podrá llevar a cabo por cualquier medio admitido en derecho. En todo caso se presume la residencia habitual, salvo prueba en contrario, cuando la vivienda afectada conste como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales.

c) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de reparcelación la vivienda afectada constituya su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación si se trata de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el plan general o por el plan de ordenación detallada.

En los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, y en los sectores objeto de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano se efectúe mediante una modificación puntual del plan o mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 de la LUIB y el artículo 118 de este Reglamento, la vivienda afectada ha de constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del plan de ordenación detallada o del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.

d) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación o, en el caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, la vivienda afectada constituya su residencia habitual en el momento de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos si se trata de actuaciones aisladas o de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general o por el plan de ordenación detallada.

En los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, y en los sectores de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano o la afectación por actuación aislada se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general o del plan de ordenación detallada, o mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 de la LUIB y el artículo 118 de este Reglamento, la vivienda afectada ha de constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.

e) Que en la ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación si las personas ocupantes son propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización sustitutoria equivalente o superior en el proyecto de reparcelación.

3. Para que sea ejecutable el derecho de realojamiento, la residencia habitual en la vivienda afectada se ha de mantener hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución, salvo causa justificada y de la posibilidad de alojamiento transitorio mientras se haga efectivo el realojamiento.

Artículo 190. *Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento de las personas ocupantes legales de viviendas que reúnan los requisitos del artículo 189 de este Reglamento corresponderá:

a) En el sistema de actuación urbanística por reparcelación, a la comunidad reparcelatoria, al propietario o propietaria únicos, a la comunidad de bienes que formule reparcelación de común acuerdo o, en su caso, a la persona o entidad concesionaria de la gestión urbanística integrada.

b) En el sistema de actuación urbanística por expropiación, o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, a la administración actuante o, en el caso que así se determine, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 191. *Obligaciones de los sujetos que deben hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

1. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento, se deberá ofrecer una vivienda de sustitución por cada una de las viviendas originarias afectadas por la actuación de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes de esta sección.

2. En el supuesto de que no se pueda realizar directamente el realojamiento definitivo porque no se disponga de las viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, las personas titulares del derecho de realojamiento tienen derecho al alojamiento transitorio, o a su equivalente económico, mientras se haga efectivo el realojamiento definitivo.

El alojamiento transitorio se ha de realizar en una vivienda de realojamiento transitorio que, en todo caso, tiene que ser adecuada a las necesidades de la persona titular del derecho de realojamiento o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada. Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento deberá satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

Artículo 192. *Condiciones de la vivienda de sustitución.*

Las viviendas de sustitución han de cumplir las condiciones que determina el apartado 6 del artículo 76 de la LUIB; han de disponer de la superficie adecuada a las necesidades de las personas titulares del derecho de realojamiento y, en caso de que estas sean personas con discapacidad, ha de ser una vivienda accesible o concorde con las necesidades derivadas de su discapacidad, a estos efectos la vivienda se considerará accesible si reúne los requisitos establecidos en la legislación que regula la supresión de barreras arquitectónicas. Las viviendas de sustitución podrán ser de nueva construcción o de segunda mano en condiciones de uso inmediato.

Artículo 193. *Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución.*

1. La adjudicación de las viviendas de sustitución en alguna de las tipologías de vivienda con protección oficial se producirá en las condiciones de precio, para la venta o para el alquiler, y otras condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

2. En caso de que la persona titular del derecho de realojamiento lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se producirá por el mismo título, salvo que sobre la finca concurran otras personas no titulares del derecho de realojamiento que sean copropietarias de la finca o titulares de un derecho real. En este último caso, la persona propietaria titular del derecho de realojamiento tendrá la doble opción de acceder al realojamiento en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

3. Cuando la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho de arrendamiento u otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojamiento se producirá en virtud del mismo derecho, con una duración coincidente con el plazo que restara de vigencia de su título

originario y en las condiciones de renta que establece la normativa en materia de vivienda. A efectos del plazo de duración del realojamiento en virtud de títulos de carácter personal, no se tendrá en cuenta el plazo de alojamiento transitorio.

4. Lo que establecen los apartados 2 y 3 se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que, por acuerdo entre las partes, se establezcan otras condiciones o títulos para hacer efectivo el derecho de realojamiento.

Artículo 194. *Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes.*

El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho de percibir la indemnización que corresponda, en su caso, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia que el reconocimiento del derecho de realojamiento pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados. Cuando el realojamiento se produce en régimen de propiedad u otros derechos reales, la administración actuante, mediante el acuerdo previo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones que debe percibir como pago a cuenta para la adquisición de la vivienda de sustitución en la que se haga efectivo el derecho de realojamiento.

Sección 2.ª Procedimiento de realojamiento en actuaciones por el sistema de reparcelación

Artículo 195. *Constancia en el proyecto de reparcelación.*

El proyecto de reparcelación objeto de aprobación inicial ha de contener las condiciones y las características del derecho de realojamiento y la relación de las personas ocupantes de viviendas que se puedan convertir en titulares de este derecho, de las que se tenga constancia por el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 196. *Notificación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a las personas ocupantes.*

1. La aprobación inicial del proyecto de reparcelación se ha de notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, y se les ha de otorgar un trámite de audiencia por el mismo periodo de información pública al efecto de que, si son ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnan los requisitos necesarios, procedan a solicitar el reconocimiento fehaciente del derecho de realojamiento o a renunciar a su ejercicio.

2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Ha de especificar que es en este trámite de audiencia en el que corresponde solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y ha de incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Ha de hacer mención a los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda había de constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 189 de este Reglamento.

c) Ha de requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Ha de informar de las condiciones y las características del derecho de realojamiento.

Artículo 197. *Renuncia o falta de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento.*

Se considerará que la persona titular renuncia a su derecho de realojamiento tanto si lo hace de forma expresa, como si, dentro del plazo de audiencia previsto en el artículo anterior, no solicita su reconocimiento. En este caso, las personas ocupantes tendrán derecho a percibir la compensación por su derecho y las indemnizaciones para la extinción de los derechos que correspondan.

Artículo 198. *Reconocimiento del derecho de realojamiento.*

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación comportará el reconocimiento del derecho de realojamiento para las personas que lo hayan solicitado expresamente en el trámite de audiencia derivado de la aprobación inicial del proyecto y hayan acreditado los requisitos legales establecidos.
2. El proyecto de reparcelación aprobado definitivamente ha de incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento y las condiciones y las características en que se hará efectivo este derecho.
3. El acuerdo de aprobación definitiva se ha de notificar a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.
4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá reconocer el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos para tener este derecho.

Artículo 199. *Momento de efectividad del derecho de realojamiento.*

Una vez firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación se ha de poner a disposición de las personas titulares del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio. La persona titular del derecho de realojamiento dispone del plazo de un mes para trasladarse a la vivienda de sustitución desde que el sujeto obligado se la ponga a disposición, transcurrido el cual deberá entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Sección 3.ª Procedimiento de realojamiento en actuaciones por el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa

Artículo 200. *Constancia en la relación de los bienes y de los derechos de los procedimientos expropiatorios.*

En las actuaciones urbanísticas que se gestionen por el sistema de actuación por expropiación o, en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, en la relación de bienes y derechos objeto de aprobación inicial si se sigue el procedimiento individualizado previsto en la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, o bien dentro de la relación de bienes y derechos que forma parte del proyecto de tasación conjunta aprobado inicialmente, la administración actuante ha de hacer constar las situaciones de ocupación de las viviendas afectadas por la actuación de las que tenga constancia por el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 201. *Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos.*

1. La aprobación inicial de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se ha de notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, y se les ha de otorgar un trámite de audiencia por el mismo plazo de información pública al efecto de que, en caso de que sean ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada y que reúnan los requisitos necesarios, soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento o su renuncia.
2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Ha de especificar que es en este trámite de audiencia en el que corresponde solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y ha de incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.
b) Ha de hacer mención de los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda debía constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 189 de este Reglamento.

c) Ha de requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Ha de informar de las condiciones generales y de los plazos previstos de realojamiento.

Artículo 202. *Renuncia o falta de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento en los procedimientos expropiatorios.*

1. En el supuesto de que las personas titulares del derecho de realojamiento renuncien expresamente a este derecho o que, habiendo sido notificadas, no soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento en el trámite de audiencia otorgado al efecto, la administración actuante continuará las actuaciones sin tenerlas en consideración a efectos del reconocimiento del derecho de realojamiento.

2. La entrega de la vivienda de sustitución, en el régimen en que la esté ocupando la persona expropiada, ha de equivaler al abono del precio justo expropiatorio, salvo que la persona expropiada opte por percibirlo en metálico, y en este caso no tendrá derecho de realojamiento.

Artículo 203. *Reconocimiento del derecho de realojamiento en los procedimientos expropiatorios.*

1. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta comportará el reconocimiento del derecho de realojamiento para las personas que hayan acreditado los requisitos legales establecidos.

2. La relación definitiva de bienes y derechos afectados y el proyecto de tasación conjunta objeto de aprobación definitiva ha de incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento, las condiciones generales y los plazos previstos de realojamiento y ha de indicar que el reconocimiento del derecho de realojamiento queda sujeto a la condición resolutoria de ocupación de la vivienda afectada como residencia habitual de manera continuada hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución. Esta condición resolutoria no operará en los supuestos de causa justificada, ni en los casos en que haya un alojamiento transitorio en otra vivienda hasta que se haga efectivo el realojamiento.

3. El acuerdo de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se ha de notificar alas personas ocupantes de las viviendas afectadas.

4. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier otro momento del procedimiento expropiatorio, podrá reconocer el derecho de realojamiento a las personas que, con posterioridad al momento procedimental oportuno, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener derecho de realojamiento.

5. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier momento antes de la entrega de la vivienda de realojamiento definitivo, si la persona afectada deja de ocupar la vivienda afectada o la vivienda de realojamiento transitorio durante un plazo superior a seis meses y sin causa justificada, podrá declarar incumplida la condición resolutoria a que hace referencia el apartado 1 y sin efectividad el reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 204. *Acta de ocupación y efectividad del derecho de realojamiento.*

El sujeto obligado al realojamiento ha de poner a disposición de la persona titular del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, en el momento de la formalización del acta de ocupación.

CAPÍTULO VI

Convenios urbanísticos

Artículo 205. *Compromisos, formalización y límites de los convenios.*

1. Las estipulaciones de los convenios urbanísticos no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más onerosas que las que correspondan de acuerdo con los términos de la LUIB y la legislación estatal de aplicación en perjuicio de las personas propietarias afectadas o titulares de otros derechos que no sean parte en ellos.

2. La formalización de un convenio con personas particulares de forma conjunta entre el Consejo Insular de Mallorca y los ayuntamientos, requerirá la aprobación previa del instrumento interadministrativo de actuación conjunta, en los términos previstos en la legislación de régimen jurídico de aplicación, mediante el cual se determine el desarrollo coordinado de las competencias respectivas.

3. En caso de que un instrumento de planeamiento o de gestión o sus alteraciones no puedan ser aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca cuando le corresponda esta competencia, sea por infracción de la legislación urbanística, de la normativa sectorial aplicable, de las determinaciones del planeamiento territorial o de las figuras de planeamiento urbanístico de superior jerarquía o cualquier principio objetivo o norma imperativa, las responsabilidades administrativas eventuales derivadas del incumplimiento de convenios urbanísticos entre un ayuntamiento y las personas particulares, corresponderán estrictamente a la corporación municipal que lo hubiera suscrito.

En todo caso, los convenios de planeamiento sólo obligan a las partes que los suscriban en los términos previstos en el artículo 206 de este Reglamento.

Artículo 206. *Convenios sobre planeamiento.*

1. Los convenios sobre planeamiento urbanístico se podrán referir también a la ejecución del planeamiento, en los términos que establece el apartado 2 del artículo 98 de la LUIB.

2. Los convenios sobre planeamiento:

a) Sólo pueden contener acuerdos o pactos que, afectando única y exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que se ha de adoptar en el procedimiento de aprobación de la innovación o alteración del planeamiento en vigor.

b) Han de cuantificar todos los deberes legales de entrega a la Administración y determinar la manera en que se han de cumplir.

3. La aprobación de estos convenios corresponderá al pleno del ayuntamiento, que ha de establecer previamente un periodo de información pública de un plazo mínimo de un mes, y anunciarlo en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y en la web o punto de acceso electrónico oficial correspondiente. El anuncio ha de incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el punto de acceso electrónico o una dirección en que figure el contenido íntegro. En los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 98 de la LUIB, se ha de solicitar en este trámite de información pública el informe preceptivo del Consejo Insular de Mallorca.

4. El ayuntamiento ha de tramitar la aprobación o la alteración de la figura o figuras de planeamiento a que se haya comprometido, pero conservará inalterada la plena potestad de planeamiento por razones de interés público. A estos efectos, el convenio sólo vinculará a las partes que lo suscriban para la iniciativa y tramitación del procedimiento correspondiente, sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de soluciones concretas de ordenación. Si finalmente no se aprobase el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto sin derecho a indemnización, pero sin que en ningún caso pueda comportar enriquecimiento injusto de ninguna de las partes.

Artículo 207. *Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares.*

1. En todo procedimiento de formalización de un convenio urbanístico promovido por personas particulares que afecte, total o parcialmente, terrenos de propiedad de otras personas o titulares de derechos, la administración actuante que corresponda deberá concederles un trámite de audiencia para que puedan manifestar o bien la opción de adhesión al convenio o bien para que puedan presentar las alegaciones que correspondan en defensa de sus derechos e intereses.

En este trámite, el órgano de la administración actuante ha de informar adecuada y claramente a las expresadas personas propietarias o titulares de derechos que el convenio está sujeto a los límites establecidos en el artículo 97 de la LUIB y en el artículo 205 de este Reglamento.

2. Cuando las partes hayan negociado y asumido su contenido, los convenios urbanísticos se han de someter, antes de su suscripción, al trámite de información pública en el plazo y en las condiciones reguladas en la LUIB y en los artículos anteriores, así como, si corresponde, al trámite de informe del Consejo Insular de Mallorca en el supuesto del apartado 1 del artículo 98 de la LUIB. El anuncio ha de incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el sitio o el punto de acceso electrónico donde se pueda consultar íntegramente, y deberá hacer constar la identidad de las partes que se han comprometido a firmarlo y, en su caso, de todas las personas que hayan expresado hasta el momento su intención de adherirse; se ha de precisar su objeto, y se debe identificar gráfica y descriptivamente el ámbito espacial a que se refiere.

3. Durante todo el periodo de información pública, el texto íntegro del convenio a suscribir, que ha de contener la identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial a que se refiera, ha de:

a) Estar depositado en las dependencias correspondientes de la administración que firme el convenio para que se pueda consultar, junto con el resto del expediente administrativo.

b) Ser accesible directamente, para su consulta, con medios telemáticos, con indicación de la dirección completa de la página web o punto de acceso electrónico oficial que permita localizarlo.

4. Cuando la negociación de un convenio urbanístico coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de planeamiento o de gestión o ejecución con el que tenga una relación directa, y en todo caso en el supuesto de los convenios de planeamiento, se ha de incluir el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, y sustituir en este caso el trámite de información prevista en el apartado anterior por el previsto en el procedimiento de aprobación de la figura de planeamiento o de gestión.

5. Después del trámite de información pública, el órgano de la administración que haya negociado el convenio, a la vista de las alegaciones, ha de elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, y se ha de dar traslado a las personas que hayan negociado y asumido el texto inicial para que lo acepten, formulen observaciones o, en su caso, renuncien a él.

Si se formulan observaciones, el órgano de la administración que haya negociado el convenio, una vez analizadas, ha de ratificar la propuesta de texto definitivo o rectificarla. En este último caso, deberá trasladárselo a las personas que hayan negociado y asumido el texto inicial para que lo acepten o, en su caso, renuncien a él, sin que sea posible una nueva formulación de observaciones.

Artículo 208. *Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares.*

1. El texto definitivo del convenio urbanístico ratificado por la administración se ha de firmar dentro de los quince días siguientes a la notificación a la persona o personas interesadas. Transcurrido este plazo sin que se haya formalizado, la administración entenderá que renuncian a suscribirlo. La formalización se ha de realizar en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

2. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, que se ha de realizar, en todo caso, después de que la administración ratifique el texto definitivo. En función del instrumento de ordenación o de gestión afectado por el convenio, la ratificación corresponderá al Pleno en los casos de convenios sobre planeamiento, o al órgano municipal que tenga atribuida la competencia para aprobar el instrumento de gestión afectado por el convenio, con los informes técnicos y de legalidad previos sobre la adecuación del documento que haya que ratificar a lo que disponen la LUIB y este Reglamento.

3. Cuando los convenios urbanísticos prevean entre sus estipulaciones que la administración perciba alguna cantidad económica, se aplicarán las reglas siguientes:

a) Si la cantidad deriva de la sustitución en metálico del deber de cesión de terrenos con aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en los términos previstos en la LUIB y en este Reglamento, la entrega de la cantidad que corresponda no se podrá exigir ni efectuar hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el que se justifique la sustitución en metálico.

b) Si las aportaciones económicas que se prevén tienen por objeto pagar gastos de urbanización asumidos en virtud del convenio, no se podrán exigir ni efectuar hasta que se haya aprobado definitivamente el instrumento que contenga la ordenación detallada del ámbito de actuación.

c) Cualquier cantidad anticipada que se hubiese entregado antes de las aprobaciones indicadas se considerará de depósito constituido ante la caja de la administración actuante. Estos depósitos quedarán afectos al cumplimiento del convenio, y las cantidades correspondientes no podrán en ningún caso ser objeto de disposición hasta la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y, en su caso, de gestión.

Artículo 209. *Publicidad de los convenios.*

1. El registro de convenios administrativos urbanísticos del municipio a que se refiere el apartado 2 del artículo 99 de la LUIB se podrá constituir de manera autónoma o bien integrarse y sujetarse al régimen del registro municipal de urbanismo a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento.

2. Los convenios regulados en los artículos 97 a 99 de la LUIB se podrán inscribir en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por las personas propietarias de terrenos y el resto de bienes inmuebles vincularán a las terceras personas adquirentes, cuando estos compromisos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

TÍTULO IV

Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonio público de suelo

Artículo 210. *Inventario del patrimonio público de suelo.*

1. El inventario del patrimonio público municipal de suelo se constituye en el registro que prevé el artículo 101.2 de la LUIB. Tiene carácter público y cualquier persona podrá consultar sus asientos y los documentos que lo conforman, presencialmente o de manera telemática, y solicitar la obtención de copias. Una vez aprobado como inventario separado, se unirá como anexo del inventario general del patrimonio de la entidad local.

2. La verificación de los datos relativos a la inclusión, baja o cualquier otra modificación que afecte bienes o derechos que integren el patrimonio público de suelo, se ejercerá por la intervención general del ayuntamiento, de acuerdo con lo que se dispone en la legislación reguladora de las haciendas locales. Sin perjuicio de lo anterior, trimestralmente se han de

comunicar a la intervención general las altas, las bajas y otras modificaciones que se efectúen en las inscripciones de los inventarios del patrimonio público de suelo.

El inventario del patrimonio público municipal de suelo se aprobará anualmente, de forma simultánea con el inventario general, y se han de reflejar todas las incidencias de los bienes y derechos que incluye durante este periodo.

3. El pleno de la corporación que se constituya después de renovarse efectuará la comprobación del inventario del patrimonio público desuelo, y el resultado se consignará en un acta formalizada con este fin. Con carácter previo a la comprobación, los órganos administrativos responsables de los inventarios emitirán un informe respecto de la situación actual de estos.

4. En el inventario del patrimonio público municipal de suelo, los bienes y derechos que lo integran se reseñarán por separado, según su naturaleza, y se agruparán en los epígrafes de bienes inmuebles, bienes y derechos revertibles y otros ingresos y derechos.

5. Se aplicará al patrimonio público de suelo del Consejo Insular de Mallorca lo que prevén los artículos incluidos en este capítulo, sin perjuicio de las especialidades que se establezcan de acuerdo con sus normas de organización, y, en todo caso, teniendo en cuenta que los bienes que definen las letras b), d) y e) del artículo 103 de la LUIB y que conforman este patrimonio especial, se integran en el patrimonio público municipal de suelo correspondiente o eventualmente en el de la administración pública actuante.

Artículo 211. *Contenidos del epígrafe de bienes inmuebles.*

1. El epígrafe de bienes inmuebles incluirá estos tipos de bienes de propiedad municipal que, de acuerdo con la LUIB y con la legislación estatal, integran el patrimonio público de suelo. Estos bienes, salvo que la normativa de organización propia prevea reglas diferentes, se adscribirán al área municipal competente en materia de urbanismo o de política de suelo, que será la responsable del mantenimiento del inventario del patrimonio público de suelo.

2. En este epígrafe se inscribirán igualmente todas las ampliaciones, mejoras y otras obras de inversión cuando comporten incremento del valor del inmueble.

3. En cada uno de estos bienes se expresarán los datos siguientes:

a) El nombre con que se conoce la finca, si tiene alguno especial o la corporación le hubiera otorgado uno, b) La naturaleza del bien inmueble.

c) Su situación, con indicación concreta del lugar de ubicación, vía pública con la que linda y números que le correspondan con respecto a los ubicados en suelo urbano, o con expresión del polígono y parcela catastral de los ubicados en suelo rústico.

d) Sus límites y superficie.

e) En los edificios, las características de la construcción, la fecha de antigüedad y su estado de conservación.

f) En las fincas clasificadas como suelo rústico, su tipo de aprovechamiento.

g) El título de acuerdo con el cual se atribuye la titularidad a la corporación, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

h) El destino del bien y el acuerdo que lo hubiera establecido.

i) Los derechos reales constituidos a favor de la corporación, los derechos reales que afecten a la finca, y los derechos personales constituidos con relación a la finca; así como los frutos y rentas que produce.

j) La fecha de adquisición y su coste, si fuera a título oneroso, y de las inversiones y de las mejoras efectuadas.

k) El valor del bien inmueble, de acuerdo con los criterios de valoración que determina la legislación estatal en materia de patrimonio de las administraciones públicas.

l) Los demás datos que, con carácter general, exija la legislación aplicable en materia de inventario de bienes de las corporaciones locales y que no se incluyan en los apartados anteriores.

Artículo 212. *Contenidos del epígrafe de bienes y derechos revertibles.*

1. El epígrafe de bienes y derechos revertibles incluirá todos los bienes incluidos en el patrimonio público municipal de suelo, cuyo uso, y en cualquier modalidad jurídica, se ceda de manera condicional o por un plazo determinado a otras entidades públicas o privadas.

2. Las inscripciones en el epígrafe de bienes y derechos revertibles reflejarán los datos del título jurídico en virtud del cual se produzca la cesión. La identificación del bien afectado por la cesión se realizará por referencia a su inscripción en el epígrafe de bienes inmuebles.

3. En particular, en el caso de otorgamiento de derechos de superficie sobre inmuebles de propiedad municipal, todas las incidencias posteriores, como las modificaciones subjetivas, de las condiciones económicas o de los plazos, se registrarán en el mismo número de inscripción al apartado correspondiente del epígrafe de bienes y derechos revertibles.

Artículo 213. *Contenidos del epígrafe de otros ingresos y derechos.*

El epígrafe de otros ingresos y derechos incluirá cualquier otro ingreso o derecho no comprendido en los epígrafes anteriores, que, de acuerdo con la LUIB y con la legislación estatal, integren el patrimonio público municipal de suelo. Asimismo, se inscribirán todos los fondos que, de conformidad con la legislación expresada, queden adscritos a este patrimonio, e igualmente las transferencias y las consignaciones presupuestarias del Consejo Insular de Mallorca o de cualquiera de los municipios de esta isla cuya finalidad sea la conservación, la ampliación o la gestión del patrimonio público de suelo respectivo.

Artículo 214. *Bajas en el inventario del patrimonio público municipal del suelo.*

1. Una vez que se materialice el destino que justificó la inclusión de un bien o de un derecho en el inventario del patrimonio público municipal del suelo, se dará de baja en el expresado inventario.

2. Los bienes integrantes del patrimonio público municipal de suelo sobre los que se constituyan derechos de superficie o cualquier otro derecho de uso y disfrute a favor de otra administración pública para la prestación de un servicio público, se darán de baja en el inventario. Si el derecho de superficie o el derecho de uso y disfrute se otorgasen a favor de personas o entidades particulares, sujeto a contraprestación u otorgado gratuitamente, se mantendrá en el inventario.

3. En la inscripción de baja en el inventario del patrimonio público municipal de suelo se hará constar, en cualquier caso, el destino final delos bienes y derechos.

4. Cuando el nuevo destino de estos bienes y derechos exija la incorporación al inventario general de la corporación, o eventualmente en otro inventario separado, se remitirán al órgano responsable del inventario correspondiente los títulos y todos los antecedentes que resulten necesarios para su inscripción.

5. Todas las actuaciones que regula este artículo se deberán comunicar oportunamente al servicio de contabilidad de la intervención municipal.

CAPÍTULO II

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 215. *Áreas de tanteo y retracto y procedimiento de delimitación.*

1. Los municipios, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 107 de la LUIB, podrán delimitar, a los efectos de alcanzar las finalidades que se prevén, áreas en cualquier clase de suelo en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la administración actuante, por un plazo máximo de diez años, salvo que al delimitar el área se haya fijado otro menor.

2. Al delimitarse estas áreas ha de establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de estos derechos son sólo las de los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solar, o si incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. La delimitación de estas áreas se podrá realizar, indistintamente, por los procedimientos que determina el artículo 107.2 de la LUIB. En cualquier caso, el procedimiento exigirá:

a) La justificación tanto de la necesidad y de la oportunidad de la medida y de las previsiones económico-financieras correspondientes como del ámbito delimitado, que ha de constar en una memoria justificativa.

b) La determinación de las fincas afectadas y de las personas propietarias correspondientes, mediante una relación de los bienes afectados y un plano de delimitación, a escala adecuada, con expresión de las calles, los sectores, las unidades o las fincas afectadas.

c) La determinación, con respecto a cada área, de cuál es la administración municipal o actuante que podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto.

d) La notificación a las personas propietarias afectadas y la anotación en el Registro de la Propiedad, con expresión en ambos casos de lo que prevé la letra c) anterior.

4. Se aplicará el mismo procedimiento establecido en los apartados anteriores con respecto a la sujeción a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de inmuebles de determinadas características a que se refiere el artículo 107.3 de la LUIB, sin perjuicio de las modulaciones que se requieran en cuanto a la identificación específica de los inmuebles afectados.

5. La falta de acreditación por parte de las personas propietarias de haberse notificado la enajenación de bienes afectados por delimitaciones de áreas impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

Artículo 216. *Comunicación al Registro de la Propiedad.*

1. El acuerdo de delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de adquisición preferente a que se refiere el artículo 215 de este Reglamento, se ha de inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con el artículo 112 de la LUIB. Su eficacia quedará condicionada a la práctica de la anotación correspondiente en el Registro expresado, en que habrá de constar la administración o la entidad urbanística que los pueda ejercer.

2. A los efectos previstos en el apartado 1, el ayuntamiento ha de remitir al Registro de la Propiedad que corresponda copia certificada de los planos georreferenciados en soporte físico y en formato digital interoperable que reflejen la delimitación y la relación detallada de las calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente. La documentación ha de incluir una descripción de las fincas afectadas suficiente para realizar su identificación registral, en los términos de la legislación estatal hipotecaria.

Artículo 217. *Destino de los bienes adquiridos.*

El ayuntamiento o la administración actuante que haya adquirido un bien como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente está obligada a incorporarlo en el patrimonio público de suelo correspondiente o, en todo caso, a darle un destino de acuerdo con las finalidades establecidas en el apartado 1 del artículo 107 de la LUIB. La separación manifiesta de estos destinos otorgará el derecho a la anterior persona propietaria de instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la administración.

TÍTULO V

Ejercicio de las facultades relativas al uso y a la edificación del suelo

CAPÍTULO I

Obligación de urbanizar, de edificar y de rehabilitar y consecuencias de su incumplimiento

Artículo 218. *Obligación de urbanizar y consecuencias de su incumplimiento.*

1. Para acreditar el cumplimiento de los plazos de inicio y finalización de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 113.1 de la LUIB, se aplicarán las reglas siguientes:

a) Las actuaciones de urbanización se entenderán iniciadas en el momento en que, una vez se haya aprobado y sea eficaz el instrumento de ordenación urbanística y el instrumento de gestión y ejecución requeridos por la LUIB y por este Reglamento para legitimar las obras de urbanización, empiece su ejecución material. La iniciación se presumirá cuando exista un acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. A estos efectos, la representación de la junta de compensación o las personas promotoras podrán requerir al ayuntamiento que el secretario o la secretaria, o la persona en quien delegue, levante acta.

b) La finalización de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitimen, una vez cumplidos los deberes y levantadas las cargas correspondientes. La finalización se presumirá cuando la administración reciba las obras o, en su defecto, cuando finalice el plazo en que se debería haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de la documentación preceptiva, de acuerdo con lo que establece el artículo 226 de este Reglamento.

2. La incoación de expediente de declaración del incumplimiento de la obligación de urbanizar a que se refiere el artículo 113.2 de la LUIB se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria y, a estos efectos, el órgano competente ha de interesar del registrador o de la registradora de la propiedad la práctica de una nota marginal a la inscripción de la finca para hacer constar la incoación acordada. La declaración posterior, a cargo del ayuntamiento, de oficio o a instancia de la administración actuante, del incumplimiento de la obligación de urbanizar, además de las consecuencias que determina el artículo 113.2 de la LUIB expresada, comportará la confiscación o ejecución inmediata de la garantía constituida para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el apartado 3 del artículo 117 de este Reglamento.

Artículo 219. *Declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar.*

La obligación de edificar o de rehabilitar se incumplirá, y será procedente la declaración correspondiente:

a) En caso de que no se inicie la edificación de los solares sujetos a esta obligación dentro de los plazos fijados por el planeamiento o el que determina el apartado 2 del artículo 114 de la LUIB.

b) En caso de que no se finalice la edificación de los solares a los que se refiere la letra a) anterior dentro de los plazos fijados por la licencia municipal o por las prórrogas acordadas.

c) En caso de que no se inicien o finalicen las obras o actuaciones para la rehabilitación de edificios en los plazos fijados en la orden de ejecución correspondiente.

Artículo 220. *Ejecución expropiatoria.*

1. La aplicación de la ejecución expropiatoria a que se refiere el artículo 116.2 de la LUIB, habilitará a la expropiación de los solares para su edificación, o a la de las edificaciones en caso de incumplimiento del deber de rehabilitación fijado en la orden de ejecución correspondiente.

2. La gestión de esta modalidad expropiatoria se podrá realizar directamente por el ayuntamiento, utilizando recursos económicos propios, o bien mediante gestión indirecta, a través de una persona o entidad promotora privada, que tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación. En caso de gestión indirecta, la adjudicación se llevará a cabo aplicando las reglas que determina el apartado 2 del artículo 117 y el artículo 118 de la LUIB.

Artículo 221. *Procedimientos para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar y consecuencias de la declaración.*

1. La competencia para incoar el expediente para la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar corresponderá al órgano que tenga atribuida la competencia para el otorgamiento de las licencias de edificación o para dictar las órdenes de ejecución de rehabilitación correspondientes.

2. La declaración de incumplimiento, en el supuesto de aplicación de la modalidad de ejecución sustitutoria forzosa, deberá seguir el procedimiento que establece el artículo 117.1 de la LUIB, y comportará la inscripción en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, en caso de que el ayuntamiento lo hubiese creado. En el supuesto de aplicación de la modalidad de ejecución por expropiación, se ha de seguir el procedimiento siguiente:

a) La incoación deberá notificarse a las personas propietarias, arrendatarias y ocupantes del inmueble por otros títulos, si fueran conocidas, y a las personas titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad, con advertencia de los efectos que comporta la declaración. El órgano competente ha de instar al registrador o a la registradora de la propiedad a la práctica de una nota marginal en la inscripción de la finca para hacer constar la incoación acordada.

b) Instruido el procedimiento y antes de redactarse la propuesta de resolución, se deberá poner de manifiesto a la persona propietaria y al resto de personas interesadas por un plazo de diez días para que puedan alegar y presentar los documentos y las justificaciones que consideren adecuadas.

c) La resolución del expediente corresponderá al ayuntamiento y se deberá notificar a la persona propietaria y al resto de personas interesadas dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de incoación. La falta de resolución y notificación en el plazo expresado producirá la caducidad del procedimiento, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.

d) En caso de que la resolución consista en la declaración del incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar, se ha de practicar la inscripción correspondiente en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, en caso de que este registro hubiera sido creado por el ayuntamiento. Practicada la inscripción, esta se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad mediante una nota marginal, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Artículo 222. *Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar.*

1. Los ayuntamientos podrán crear un registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, que tendrá por objeto la inscripción de las declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar o de rehabilitar referidas a solares o edificios concretos y ha de expresar, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

a) La fecha de la declaración de incumplimiento de la obligación.

b) Los datos del Registro de la Propiedad, en cuanto a descripción, número de finca, tomo, libro, folio, número de inscripción, cargas, gravámenes, situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias de las personas titulares.

c) La situación, el nombre de la calle o la plaza y el número correspondiente y, en su caso, el nombre de la finca.

d) La referencia catastral de la finca.

e) Los límites actualizados de la finca, por referencia a las calles, las plazas o las vías o bien a otras fincas confrontantes.

f) El nombre, los apellidos y el domicilio de la persona propietaria.

g) La calificación urbanística de la finca.

h) Las edificaciones existentes no descritas en la inscripción registral y usos constatados.

i) Los plazos de edificación impuestos por el planeamiento urbanístico y prórrogas acordadas, en su caso. En el supuesto de las órdenes de ejecución para la rehabilitación de edificios, los plazos que se hubiesen fijado.

j) Las personas arrendatarias y ocupantes por otros títulos de los inmuebles, si son conocidas o comparecen en el expediente.

k) El precio justo de la finca, una vez determinado.

l) Los datos de las personas adquirentes de las fincas, mediante los sistemas que determina el artículo 116 de la LUIB.

2. El Registro municipal de solares sin edificar estará a cargo del secretario o de la secretaria de la corporación y estará sujeto a la inspección del alcalde o de la alcaldesa, y se

gestionará por los medios adecuados que permitan tener constancia del orden de las inscripciones y de su contenido. Se deberán archivar los documentos que den lugar a los asientos o anotaciones.

La diligencia de apertura, la autorizará el secretario o la secretaria de la corporación, mediante la firma, con el visto bueno del alcalde o la alcaldesa. El secretario o la secretaria también autorizará cada uno de los asientos o anotaciones en el Registro.

3. Las inscripciones en el Registro municipal de solares sin edificar se cancelarán mediante la inscripción del cumplimiento de la obligación de que se trate. El registro será público, y cualquier persona tendrá derecho a examinarlo y a obtener certificados de las inscripciones que en él consten.

4. Los asientos en el Registro de la Propiedad de los acuerdos relacionados con el Registro municipal de solares sin edificar deberán ajustarse a lo que establezca la legislación estatal aplicable.

Artículo 223. *Transmisiones de fincas incluidas en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar.*

1. La transmisión de una finca incluida en el Registro municipal de solares sin edificar y edificios para rehabilitar, o por algunos de los sistemas que determina el artículo 116.2 de la LUIB, se producirá con todas las cargas vigentes cuando no impidan el ejercicio de la obligación de edificar o de rehabilitar de acuerdo con el planeamiento urbanístico, siempre que las mencionadas cargas se hayan constituido por un título anterior a la notificación, y a la anotación en el Registro de la Propiedad, de la declaración de incumplimiento de la obligación de edificar o rehabilitar. En estos casos, del precio que deba pagar la persona adquirente se tendrá que descontar el valor de las cargas que graven la finca y subsistan. La persona adquirente habrá de asumir expresamente, en la escritura de adquisición, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con las cargas expresadas.

2. Las cargas posteriores a la fecha de notificación y de anotación a que hace referencia el apartado 1 o las que sean incompatibles con la obligación de edificar o de rehabilitar quedarán extinguidas de pleno derecho por el hecho de la transmisión, y el registrador o la registradora de la propiedad deberá cancelarlas a solicitud de las personas interesadas, de acuerdo con la legislación hipotecaria. Los derechos personales que afecten a la finca e impliquen su ocupación se extinguirán con la indemnización previa correspondiente, y sin perjuicio del derecho de realojamiento, si corresponde.

3. Si son las personas propietarias las que se proponen iniciar o acabar la edificación o la rehabilitación, el otorgamiento de la licencia o la orden de ejecución correspondiente comportará también la extinción definitiva de los arrendamientos y de otros derechos personales, en los mismos términos a que se refiere el apartado 2, sin perjuicio del derecho de retorno regulado por la legislación de arrendamientos urbanos.

4. El pago o el depósito de la indemnización a que se refiere el apartado 2 ha de ser siempre previo a la cancelación del derecho de que se trate y al ulterior desalojo.

Artículo 224. *Selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora.*

1. La selección de la persona operadora responsable de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, en los supuestos que derivan del incumplimiento del deber de edificar y rehabilitar de las personas propietarias, se llevará a cabo de acuerdo con la regulación establecida en los artículos 117 a 119 de la LUIB, y con las determinaciones que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

2. El pliego de condiciones que ha de regir la adjudicación del programa a que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 117 de la LUIB, además de los factores a tener en cuenta para ponderar la adjudicación de la persona operadora responsable de la edificación o rehabilitación sustitutoria, deberá prever los aspectos siguientes:

a) Los criterios de diseño que ha de cumplir la ordenación y la distribución de los usos previstos en las diferentes plantas del anteproyecto de edificación o de rehabilitación.

b) Los criterios relativos a la calidad de los elementos y los materiales constructivos constituyentes de la edificación o rehabilitación.

3. La propuesta jurídico-económica que determina el epígrafe iii de la letra b) del apartado 2 del artículo 117 de la LUIB ha de incorporar, en función de la modalidad de ejecución establecida por el ayuntamiento, una propuesta de precio de adquisición del inmueble en la modalidad de expropiación forzosa, o bien una propuesta de adjudicación de partes de la edificación de valor equivalente a la totalidad de los costes de ejecución, en la modalidad de aportación.

4. La propuesta de precio de adquisición del inmueble se ha de determinar de acuerdo con los criterios que establece la legislación estatal de valoración de suelo, integrado en la formulación de la memoria de viabilidad económica, del cual se ha de deducir, en el caso de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, la minoración del 25% del precio que establece el artículo 116.1 de la LUIB.

5. La propuesta de adjudicación de partes de la edificación, en la modalidad de aportación, se ha de determinar de acuerdo con los requisitos siguientes:

a) Se han de identificar los precios de venta de los usos y los productos inmobiliarios a situar en la edificación, en función de su localización en las diferentes plantas que constituyan la construcción objeto del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora, sobre la base de la formulación de un estudio de mercado riguroso, en los términos establecidos en el artículo 47.4 de la LUIB.

b) Con la finalidad de homogeneizar las ofertas eventuales que se presenten al concurso, se han de determinar coeficientes de ponderación, dividiendo los diferentes precios de venta de los diversos productos inmobiliarios por el correspondiente al que disponga de mayor edificabilidad en el edificio, al cual se le atribuye el coeficiente de la unidad.

c) Se ha de determinar el aprovechamiento homogeneizado correspondiente a la edificación objeto del programa, mediante la suma de los productos de las edificabilidades de cada uso por su coeficiente de ponderación, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$AE = \sum Ei \times Cpi$$

Donde:

AE = Aprovechamiento de la edificación objeto del programa, en ua.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada producto inmobiliario, en m².

Cpi = Coeficiente de ponderación correspondiente a cada producto inmobiliario, en ua/m².

d) En último término, se ha de proponer la proporción de aprovechamiento correspondiente a la persona operadora responsable del programa, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$PAE = \frac{CP}{VAE} \times 100$$

Donde:

PAE = Proporción de aprovechamiento que le corresponde a la persona adjudicataria del programa de edificación o rehabilitación, en %.

CP = Coste total de la ejecución sustitutoria, en €.

VAE = Valor económico del aprovechamiento total de la edificación objeto de programación.

6. La aprobación del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora producirá los efectos siguientes:

a) En la modalidad de expropiación, la persona operadora adjudicataria del concurso obtendrá la parcela o la edificación, con la deuda previa de su importe.

b) En la modalidad de aportación, la adjudicación de la parcela o de la edificación en régimen de proindiviso a la persona operadora adjudicataria del concurso y a las personas propietarias originarias, a efectos de la distribución de las partes de la edificación final resultante en régimen de propiedad horizontal, en los términos establecidos en el artículo 134 de este Reglamento y en la proporción que resulte del concurso.

c) La aprobación del programa deberá publicarse en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears», y se ha de comunicar al Consejo Insular de Mallorca para su conocimiento; así como al Registro de la Propiedad, con las formalidades establecidas por la legislación hipotecaria, para la inscripción de las nuevas fincas resultantes y de las personas titulares.

CAPÍTULO II

La conservación de obras y construcciones

Sección 1.ª Cesión y recepción de las obras de urbanización

Artículo 225. *Cesión y entrega de las obras de urbanización.*

1. La cesión de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el plan urbanístico y en el proyecto de urbanización aplicables, cuando su ejecución no corresponda directamente al ayuntamiento, se ha de efectuar a favor del ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, a contar desde que la persona responsable de la ejecución haya recibido la obra.

2. La expresada cesión podrá referirse a una parte del sector o unidad de actuación urbanística, aunque no se haya completado la urbanización de su totalidad, si se correspondiera con una fase determinada a estos efectos por el instrumento de planeamiento o por el proyecto de urbanización, o si el área ya urbanizada constituyera una unidad funcional directamente utilizable porque dispusiera de todos los servicios urbanísticos.

3. La cesión deberá formalizarse en un acta que han de suscribir el ayuntamiento y la persona responsable de la ejecución de la urbanización, en los términos que prevén los artículos siguientes.

Artículo 226. *Procedimiento de recepción de las obras de urbanización.*

1. El procedimiento de recepción de las obras de urbanización, en el caso de ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación o en otros casos en que la ejecución de la urbanización no corresponda al ayuntamiento, se rige por las reglas siguientes:

a) Concluida la obra, la persona responsable de la urbanización ha de notificar este hecho al ayuntamiento, con la solicitud para incoar el expediente de recepción.

b) En la solicitud se ha de adjuntar el certificado que haya expedido la dirección técnica de las obras y, en su caso, una copia de las actas de recepción de la obra realizada por la persona o empresa contratista de que se trate y la descripción de los servicios a que se refiere.

Con esta finalidad, también se ha de adjuntar la documentación gráfica donde se concrete la obra realmente ejecutada con una memoria justificativa de las posibles modificaciones que hayan debido realizarse respecto del proyecto aprobado, y la valoración económica de los diferentes servicios que se han de ceder al ayuntamiento; así como la acreditación de la puesta en servicio por parte de las compañías suministradoras.

c) El ayuntamiento, mediante la inspección y el informe de los servicios técnicos municipales, ha de comprobar en el plazo de dos meses que la obra realizada ha sido ejecutada de conformidad con las previsiones de urbanización del planeamiento y del proyecto de urbanización.

d) En el caso de que se constaten deficiencias con relación a las expresadas previsiones, deberán notificarse a la persona o a la entidad solicitante con indicación de un plazo de subsanación, y una vez subsanadas en el plazo que se les hubiera concedido, se ha de proceder de conformidad con lo que establecen las normas anteriores. El ayuntamiento no podrá, en esta fase, señalar otras deficiencias diferentes que las apreciadas con anterioridad, a no ser que sean de carácter sobrevenido.

De forma subsidiaria, transcurrido el plazo concedido a la persona o a la entidad solicitante para subsanar las deficiencias, el ayuntamiento podrá subsanarlas y proceder a la

recepción de acuerdo con lo que prevé este artículo. En este caso, los gastos derivados de la subsanación serán a cargo de la persona o de la entidad solicitante.

e) El procedimiento de recepción finalizará mediante la resolución o el acuerdo expreso que dicta el órgano municipal competente, de acuerdo con la legislación de régimen local.

f) Si el órgano actuante no resolviera expresamente sobre la recepción de las obras en el plazo de cuatro meses desde la solicitud acompañada de la documentación a que se refiere la letra b) anterior, se entenderá estimada la petición y producida la recepción por ministerio de ley, y la persona solicitante quedará relevada del deber de conservación, comenzando entonces a partir de este momento, el cómputo del plazo de garantía a que se refiere el artículo 121.2 de la LUIB.

El plazo para resolver el procedimiento de recepción podrá prorrogarse por dos meses adicionales mediante acuerdo que deberá adoptarse dentro de los dos primeros meses, motivado en el número de solicitudes pendientes, en la entidad, en la complejidad de las obras que hayan de recibirse o en las comprobaciones necesarias del estado de las obras, las construcciones o las instalaciones.

g) La resolución o acuerdo municipal se ha de notificar en el plazo máximo de diez días desde su adopción, y se ha de indicar a la persona o a la entidad responsable de la ejecución la fecha de formalización del acta correspondiente, que habrá de tener lugar dentro de los tres días siguientes a la notificación de la resolución o el acuerdo de recepción.

Habrán de suscribir conjuntamente el acta la persona o la entidad responsable de la ejecución, asistida de personal facultativo si lo considera oportuno; el alcalde o la alcaldesa o la persona en quien deleguen; el personal facultativo municipal o designado al efecto por el ayuntamiento en caso de no disponer de servicios técnicos; el personal facultativo encargado de la dirección de las obras, y el secretario o la secretaria de la corporación; para dar fe y emitir el certificado administrativo correspondiente.

Si la persona o la entidad responsable de la ejecución de la urbanización no asistiera al acto de recepción, el ayuntamiento deberá remitirle un ejemplar del acta levantada para que en un plazo de diez días pueda formular las alegaciones que considere oportunas. En este caso, la recepción de las obras requerirá la resolución de las alegaciones eventualmente presentadas.

El certificado administrativo del acta deberá remitirse al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes de acuerdo con la legislación aplicable.

h) En ningún caso se entenderá que el ayuntamiento recibe las obras de urbanización de forma tácita por actuaciones propias que no hayan seguido el procedimiento establecido en este artículo, sin perjuicio de su obligación de instruir el expediente correspondiente.

i) La urbanización ejecutada se encuentra sujeta al plazo de garantía que establece el artículo 121.2 de la LUIB, desde el día siguiente al de la formalización del acta a que se refiere el apartado g) anterior o de la fecha en que se entienda producida su recepción por ministerio de ley, sin perjuicio de que el municipio o la entidad responsable asuman su conservación.

Durante este plazo, la persona o la entidad que ha entregado las obras al municipio responderá de todos los defectos y los vicios de construcción que sean apreciados y deberá repararlos o subsanarlos. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización.

Finalizado el plazo de garantía, en el caso de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización o bien subsanadas oportunamente en el plazo concedido, la persona responsable quedará relevada de responsabilidad y se dispondrá la devolución de las garantías depositadas para responder de la ejecución correcta de las obras de urbanización, sin perjuicio de la aplicación del régimen sobre los vicios ocultos de acuerdo con la legislación de contratos de las administraciones públicas.

2. Cuando el mismo municipio ha ejecutado las obras de urbanización, su recepción deberá realizarse de conformidad con lo que prevé la legislación de contratos del sector público.

Artículo 227. *Recepción de oficio o a instancia de las personas afectadas.*

1. En caso de que la persona o la entidad responsable de la urbanización, una vez concluidas las obras correspondientes, no comunicase la finalización de las obras y solicitase su recepción en el plazo establecido en el artículo 225 de este Reglamento, el ayuntamiento, por iniciativa propia o a instancia de las personas propietarias afectadas, le habrá de notificar esta circunstancia para que solicite en un plazo de dos meses la expresada recepción, de acuerdo con lo que establece el artículo anterior. Transcurrido este plazo sin haber efectuado la solicitud, el ayuntamiento, de oficio, habrá de recibir las obras de urbanización.

2. La recepción de las obras habrá de tener lugar incluso si la persona o la entidad que deba entregarlas no sea localizable y se producirá mediante el procedimiento siguiente:

a) El órgano municipal competente ordenará que los servicios técnicos emitan informe sobre la situación en que se encuentran las obras de urbanización, con relación al cumplimiento de los requisitos exigidos en el planeamiento, y en su caso, en el proyecto de urbanización, así como su idoneidad para su finalidad.

b) Se citará a la persona o a la entidad promotora de la urbanización, mediante anuncios en el tablón edictal único, en la dirección o en el punto de acceso electrónico del ayuntamiento que inicie el procedimiento, y en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears», con advertencia de la iniciación del expediente de recepción de las obras de urbanización. En el supuesto de que la persona o la representación de la entidad promotora comparezca a la citación, se aplicarán los mismos trámites previstos en los artículos precedentes.

Si no compareciera a la citación deberán seguirse los trámites siguientes:

c) Se iniciará de oficio la recepción mediante la resolución o el acuerdo del órgano municipal competente, en el que expresamente se deberá hacer constar:

1.º La denominación de la urbanización, su situación geográfica y la expresión de sus límites.

2.º El nombre y los apellidos o la identificación y el último domicilio conocido de la persona o de la entidad promotora.

3.º La advertencia de que las obras de la urbanización que no se hayan acabado, que no se ajusten a las previsiones contenidas en los planes o que no sean susceptibles de servir al destino urbanístico establecido, serán a cargo de las personas propietarias adquirentes de terrenos en la urbanización por medio de la exacción de las cuotas de urbanización correspondientes.

4.º La relación de bienes y servicios de cesión obligatoria que han de ser objeto de recepción.

d) Se publicará el acto o el acuerdo municipal de iniciación de la recepción en el tablón edictal único, en la dirección o en el punto de acceso electrónico del ayuntamiento y en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears», y se concederá un plazo de un mes para que las personas interesadas puedan alegar lo que consideran conveniente en defensa de sus intereses legítimos.

e) Se recibirá la urbanización mediante la resolución o el acuerdo del órgano municipal competente que deberá adoptarse en un plazo no superior a los cuatro meses, a contar desde la finalización del periodo de información pública.

La aplicación del procedimiento regulado en este apartado se entiende sin perjuicio de que el ayuntamiento acabe las obras de urbanización no ejecutadas mediante el sistema de reparcelación con modalidad de cooperación previsto en la LUIB y en este Reglamento.

Artículo 228. *Incorporación de las obras al inventario de bienes.*

La recepción de obras de urbanización que tengan carácter inventariable y, en su caso, las de mejora, implicará su incorporación al inventario municipal de bienes y derechos correspondiente, salvo que ya se haya materializado dicha incorporación mediante el proyecto de reparcelación. A estos efectos, el acta de recepción ha de adjuntar, adicionalmente a la documentación a que se refiere el artículo 226 de este Reglamento, un estado de las dimensiones y las características de las obras ejecutadas que hayan de ser

objeto de alta en el inventario de bienes, que las defina con el detalle suficiente en el momento de su recepción.

Artículo 229. *Requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación.*

El ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de primera ocupación o utilización a que se refieren los artículos 146.1.m) y 158 de la LUIB y el artículo 263 de este Reglamento, a ninguna edificación o instalación hasta que se cumplan los requisitos siguientes:

a) La recepción de las obras de urbanización que afecten la edificación o instalación de que se trate, previa la tramitación del procedimiento que corresponda de entre los regulados en los artículos anteriores de esta sección.
b) La prestación, de manera efectiva, y por parte de las compañías suministradoras, de los servicios urbanísticos correspondientes.

Sección 2.ª Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general

Subsección 1.ª Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, y órdenes de ejecución

Artículo 230. *Límite del deber de conservación de edificios.*

1. A los efectos del deber legal de conservación de edificaciones por parte de las personas propietarias que establece el artículo 122 de la LUIB, este alcanzará el importe de los trabajos y las obras que no supere el límite de su contenido normal, constituido, de acuerdo con el artículo 126.2.b) de la LUIB expresada, y en el caso de viviendas u otras similares para otros usos, por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con características similares que la preexistente con respecto a su dimensión y uso, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.
2. Cuando se ordene o imponga a la persona propietaria la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite expresado en el apartado anterior, podrá requerir a la administración a que abone el exceso. En todo caso, la administración podrá establecer, de acuerdo con la legislación aplicable, ayudas públicas o bonificaciones en los tributos para el otorgamiento de licencias.

Artículo 231. *Deber de conservación del suelo rústico y del suelo urbanizable.*

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico, como suelo urbanizable mientras no se haya iniciado su proceso de transformación, y en el suelo vacante de edificación, el deber de conservación a que se refiere el artículo 122 de la LUIB comporta para las personas propietarias y a su cargo:

a) La ejecución de las obras o actuaciones necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, de incendio o de inundación, así como daños o perjuicios a terceras personas o al interés general, incluidos los medioambientales.
b) Garantizar la seguridad o salud públicas.
c) Prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, su recuperación en los términos que dispone la legislación específica.

2. El cumplimiento del deber de conservación de los terrenos a que se refiere el apartado anterior no exime de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

Artículo 232. *Órdenes de ejecución.*

1. Los ayuntamientos, de acuerdo con lo que determina el artículo 15.4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, han de ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona

interesada, y mediante la orden correspondiente, la ejecución de las obras o de las actuaciones necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el artículo 122 de la LUIB. Asimismo, los ayuntamientos han de dictar las órdenes de ejecución que sean necesarias para las finalidades que señala el artículo 124.1 de la LUIB.

2. Son órganos competentes para incoar y resolver el procedimiento correspondiente los que se determinen de conformidad con la legislación sobre régimen local.

3. Las órdenes de ejecución obligarán a las personas físicas o jurídicas propietarias del suelo y de las construcciones afectadas. De acuerdo con la LUIB, la transmisión de fincas no modificará la situación de la persona titular respecto de los deberes de la persona propietaria establecidos en la legislación urbanística o exigibles por sus actos de ejecución. En consecuencia, en relación con las órdenes de ejecución que se hayan de adoptar o hayan sido adoptadas, la nueva persona propietaria quedará subrogada en la obligación de la persona propietaria anterior.

En caso de que la orden de ejecución se haya dirigido a la persona propietaria anterior, corresponderá cumplirla a la persona que sea propietaria en el momento de ejecutarla, que deberá disponer del periodo de ejecución voluntaria correspondiente.

Artículo 233. *Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.*

1. El procedimiento para ordenar el cumplimiento del deber legal de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación de un inmueble mediante órdenes de ejecución, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa, podrá iniciarse de oficio por el órgano competente de acuerdo con la normativa de régimen local, por iniciativa propia o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

Antes del acuerdo o la resolución de iniciación, el órgano competente podrá llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

2. El procedimiento a que hace referencia el apartado 1 se podrá iniciar también a solicitud de una o varias personas interesadas. Se considerarán personas interesadas las que sean titulares de derechos reales sobre el inmueble de que se trate o tengan su derecho de uso y las terceras personas que puedan resultar perjudicadas en sus bienes, sus derechos o intereses legítimos por el estado de conservación y rehabilitación del inmueble expresado.

3. Cuando se haya abierto un periodo de información previa a la iniciación de oficio del procedimiento, los servicios técnicos y, en su caso, los servicios jurídicos del municipio competente para dictar la orden de ejecución de que se trate, mediante las inspecciones previas pertinentes, deberán informar sobre las actuaciones correspondientes.

Estos informes, conjuntamente con el resto de actuaciones previas que se hayan practicado, deberán incorporarse al procedimiento cuando se acuerde o se resuelva su iniciación de oficio.

4. Cuando no se hayan practicado actuaciones previas, las inspecciones y los informes a que hace referencia el apartado 3 deberán efectuarse y emitirse después de iniciado el procedimiento, de oficio o a solicitud de una o varias personas interesadas. Estas inspecciones e informes se podrán reiterar a criterio de los técnicos informantes o a petición de la persona instructora, en particular cuando, vista la dinámica de las deficiencias analizadas, puedan repercutir en la salud de las personas o en la seguridad de las personas o de las cosas.

5. Cuando la orden de ejecución afecte a un inmueble catalogado o declarado bien de interés cultural, o que sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, será preceptivo y vinculante el informe del órgano competente del Consejo Insular de Mallorca en materia de patrimonio histórico y cultural. El informe deberá emitirse en el plazo máximo de un mes y tendrá establecer los efectos de la orden de ejecución en relación con los bienes protegidos.

Si la orden de ejecución afectase a un bien objeto de protección en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos

vigentes, los informes municipales que se deben emitir en el procedimiento habrán de valorar los efectos que puede comportar.

6. Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución correspondiente, se deberá dar audiencia del procedimiento a las personas interesadas para que puedan alegar y presentar los documentos que consideren procedentes en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince.

7. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que pone fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución es de seis meses desde el acuerdo o la resolución de su iniciación de oficio o, si se inició a solicitud de una o varias personas interesadas, desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

8. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado 7 sin que se haya notificado la resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio. Cuando el procedimiento se haya iniciado a solicitud de una o varias personas interesadas y comporte la afectación de los bienes, los derechos o los intereses legítimos de terceras personas, las personas solicitantes podrán entender desestimada su solicitud por silencio administrativo a partir del vencimiento del plazo máximo sin que se les haya notificado la resolución expresa.

Artículo 234. *Resolución del procedimiento.*

1. La resolución que pone fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución, que se ha de formalizar por escrito, ha de ser motivada, con referencia sucinta a los hechos y con referencia explícita a la norma o a las normas que la justifican.

2. Las órdenes de ejecución han de precisar y señalar los extremos siguientes:

a) El plazo específico para la presentación de la documentación que sea necesaria para el cumplimiento de la orden, adecuado a la actuación en concreto que se haya de llevar a cabo, sin que en ningún caso pueda exceder de seis meses.

b) Detallar con claridad y precisión las obras, las actuaciones o los actos que las personas obligadas han de ejecutar.

c) Establecer el plazo para el inicio de las obras o las actuaciones ordenadas, así como el plazo para su cumplimiento efectivo, este último en proporción a su entidad y complejidad, pero sin que en ningún caso pueda exceder de un año desde el inicio de las obras.

3. Las resoluciones que dicten las órdenes de ejecución han de advertir que su incumplimiento habilitará a la administración para adoptar cualquiera de las medidas que prevén los artículos 123.2 o 132.1.e) iii) de la LUIB.

Artículo 235. *Efectos de las órdenes de ejecución.*

1. El acto administrativo firme que dicte la orden de ejecución que corresponda comportará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. De acuerdo con la legislación estatal, esta afección real debe hacerse constar, mediante una nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

2. De acuerdo con lo que prevén la LUIB y este Reglamento, en los casos de inejecución injustificada de las obras o actuaciones ordenadas, dentro del plazo conferido a este efecto, la administración podrá llevarlas a cabo de forma subsidiaria o, alternativamente, podrá aplicar cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa de las previstas en el artículo 234.3 de este Reglamento, a su elección. En estos supuestos, el límite máximo del deber de conservación se podrá elevar hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

3. Cuando la persona propietaria incumpla lo que haya acordado la administración, una vez dictada la resolución que declare el incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, el órgano competente habrá de remitir al Registro de la Propiedad el certificado del acto o actos correspondientes para que conste en una nota al margen de la última inscripción de dominio.

Subsección 2.ª Supuestos de ruina de inmuebles

Artículo 236. *Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso.*

1. El procedimiento para la declaración de estado ruinoso se podrá iniciar de oficio, por acuerdo del órgano municipal competente, como consecuencia del informe de los servicios técnicos municipales, o bien como consecuencia de la petición razonada de otro órgano o de una denuncia. En este último caso, presentada la petición o la denuncia, se ha de acordar la realización de actuaciones previas consistentes en la emisión de un informe por parte de los servicios técnicos municipales y, en atención a su contenido, se ha de decidir, si corresponde, el inicio del expediente o bien el archivo de las actuaciones.

2. El procedimiento para la declaración de estado ruinoso se podrá iniciar también a solicitud de la persona interesada. A tal efecto, se consideran personas interesadas, además de las propietarias o titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, las personas arrendatarias y otras ocupantes, y las personas físicas o jurídicas que aleguen la existencia de daño o peligro en sus bienes, derechos o intereses legítimos.

3. Las solicitudes de iniciación del procedimiento de declaración de estado ruinoso a instancia de persona interesada han de identificar el inmueble a que se refieran, el motivo o los motivos en que se base el estado de ruina, las personas propietarias y las eventuales titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, como también la relación de personas arrendatarias y otras ocupantes.

Al escrito de solicitud de iniciación también se ha de adjuntar un certificado expedido por personal técnico competente en el que se tendrá que justificar la causa de instar la declaración de estado ruinoso, se deberá describir el estado físico del inmueble y se tendrá que acreditar si, en el momento de la solicitud, el edificio reúne las condiciones de seguridad y la habitabilidad suficientes que permitan a las personas ocupantes permanecer en él hasta que se adopte el acuerdo correspondiente.

Cuando la solicitud de inicio del expediente para la declaración de estado ruinoso se ampare en lo que se establece en la letra b) del apartado 2 del artículo 126 de la LUIB, se ha de adjuntar la valoración a la que se hace referencia.

Artículo 237. *Tramitación del procedimiento.*

1. Iniciado el expediente, se ha de poner de manifiesto a las personas interesadas que no hayan instado su inicio, y se les habrá de dar traslado literal del informe o los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a un mes, puedan alegar y presentar por escrito los documentos y las justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos o intereses respectivos.

2. Cuando la declaración de estado ruinoso afecte un bien catalogado o declarado de interés cultural, o bien cuando sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, se ha de remitir el expediente al órgano del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de patrimonio histórico y cultural, para que emita informe dentro del mismo plazo, para determinar los efectos de la declaración de ruina.

Si la declaración no afecta a un bien de los expresados en el párrafo anterior, pero afecta un bien objeto de protección en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos vigentes, o que esté afectado por algunos de los actos de suspensión de actuaciones de demolición adoptados de acuerdo con lo que se establece en el artículo 51 de la LUIB, los informes municipales que deban emitirse en el procedimiento tendrán que valorar los efectos que la declaración de ruina puede comportar.

3. Transcurrido el plazo otorgado, los servicios técnicos municipales, previa inspección del inmueble, han de evacuar el informe técnico correspondiente, y deben remitirlo, con la propuesta de resolución que consideren adecuada, al órgano competente para su resolución.

4. El plazo para dictar y para notificar la resolución expresa que ponga fin al procedimiento de declaración de estado ruinoso es de seis meses desde la fecha de acuerdo de inicio del expediente, en los procedimientos iniciados de oficio, o desde la fecha en la que la petición tuvo entrada en el registro competente en los casos de procedimientos iniciados a instancia de la persona interesada.

Si dentro del plazo expresado no se hubiese notificado la resolución expresa, se entenderá que se ha denegado la declaración, en los casos en que el expediente se hubiese iniciado a solicitud de la persona interesada, o bien que el procedimiento ha caducado, en los casos en que se haya iniciado de oficio.

Artículo 238. *Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento ha de señalar si procede o no la declaración de estado ruinoso del inmueble.

2. Si se declara el estado ruinoso del inmueble, la resolución que ponga fin al procedimiento ha de tener el contenido siguiente:

a) Si el inmueble no está catalogado o declarado bien de interés cultural, o no es objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, la resolución ha de determinar la obligación de las personas propietarias de rehabilitarlo o derribarlo, a su elección, salvo que, de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, la rehabilitación del inmueble no sea autorizable, supuesto en que deberá derribarse necesariamente, y se deberá establecer el plazo para solicitar la licencia de obras o de derribo correspondiente.

b) Ha de ordenar la ejecución de las obras y otras medidas que resulten pertinentes para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones mínimas de habitabilidad del inmueble, y también las necesarias para evitar daños eventuales a las personas y a los bienes hasta que se rehabilite o derribe el inmueble, y ha de fijar el plazo para la iniciación y para la ejecución de estas obras, que, como máximo, deberá ser de un año, con la advertencia expresa de que, si se incumple, se tendrá que llevar a cabo su ejecución subsidiaria a cargo de la persona interesada.

c) Cuando la declaración de estado ruinoso sea parcial, la resolución ha de ordenar, además, la ejecución de las obras de rehabilitación, de conservación y otras medidas que resulten pertinentes, para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones mínimas de habitabilidad de la parte del inmueble no afectada por la declaración de estado ruinoso.

3. Cuando la declaración de estado ruinoso afecte un bien catalogado o declarado de interés cultural, o bien sea objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración, la resolución que ponga fin al procedimiento ha de determinar los efectos de la declaración de estado ruinoso de conformidad con el informe a que se refiere en el apartado 2 del artículo 237 de este Reglamento, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

En todo caso, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 42 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, se ha de notificar la resolución que ponga fin al procedimiento al órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, y quedará prohibido el derribo de estos bienes inmuebles sin la autorización previa y el informe favorable de al menos una institución consultiva de las previstas en el artículo 96 de la Ley expresada.

Cuando la declaración de estado ruinoso afecte un bien objeto de protección, en virtud del planeamiento urbanístico o del catálogo municipal de elementos y de espacios protegidos vigentes, o que esté afectado por algunos de los actos de suspensión de actuaciones de demolición adoptados de acuerdo con el artículo 51 de la LUIB, la resolución que ponga fin al procedimiento ha de determinar los efectos de la declaración de estado ruinoso, de conformidad con lo que se señale en los informes municipales emitidos y de acuerdo con las previsiones del régimen de protección correspondiente, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

4. La resolución que ponga fin al procedimiento de declaración de estado ruinoso se ha de notificar a todas las personas propietarias, ocupantes y titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble, así como a todas las personas que hayan sido parte del procedimiento. Si la resolución declara el estado ruinoso y acuerda desalojar a las personas ocupantes, la notificación ha de expresar el plazo para el desalojo voluntario del inmueble, advirtiendo expresamente de su desahucio por vía administrativa en caso de incumplimiento.

5. Si se acuerda que no procede la declaración de estado ruinoso del inmueble, la resolución que ponga fin al procedimiento podrá ordenar, si procede, la ejecución de las obras que resulten pertinentes para mantener la seguridad, la salubridad y las condiciones objetivas de habitabilidad o de funcionalidad del inmueble.

Artículo 239. *Efectos de la declaración de estado ruinoso.*

1. La declaración de estado ruinoso no exime a las personas propietarias del inmueble del deber de obtener licencia previa para ejecutar las actuaciones que deban realizarse, ni de las responsabilidades de todo orden que se les pueda exigir con respecto a los deberes de conservación que les correspondan.
2. La declaración de estado ruinoso de edificios en situación de fuera de ordenación determinará la obligación de llevar a cabo su derribo, sin posibilidad de rehabilitación.

Artículo 240. *Supuesto de ruina física inminente.*

1. En los supuestos de ruina física inminente, se aplicarán las medidas que determina el artículo 127 de la LUIB. Si el informe técnico al que se refiere el apartado 2 del artículo 127 de la LUIB mencionada expresa la posibilidad de seguir ocupando el inmueble previa adopción de las medidas de apuntalamiento pertinentes, se ha de ordenar la adopción de estas medidas y se proseguirá el expediente por los trámites normales.
2. Las medidas acordadas se han de notificar al órgano del Consejo Insular de Mallorca competente en materia de patrimonio histórico y cultural cuando resulten afectados los inmuebles catalogados o declarados bien de interés cultural, o sean objeto de un procedimiento de catalogación o de declaración.
3. En todo caso, se han de llevar a cabo las visitas de inspección necesarias y, como mínimo, las indicadas en el informe de los servicios técnicos, por si varían las circunstancias o aparecen nuevas que aconsejen una decisión diferente. Finalizado el expediente, se ha de mantener su vigilancia, en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el desalojo total del inmueble, si procede.

Sección 3.ª Régimen de uso provisional del suelo

Artículo 241. *Usos y obras provisionales.*

1. Sin perjuicio de lo que dispone el planeamiento para cada clase y categoría de suelo con respecto al destino y régimen urbanístico de los terrenos, de manera excepcional y en los términos que prevé el artículo 128.1 de la LUIB, se podrán admitir y autorizar los usos, las obras o las instalaciones de carácter provisional que no sean residenciales o fabriles o no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística, la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o por el planeamiento urbanístico aplicable, y, siempre que no dificulten su ejecución, se justifique su necesidad y su carácter no permanente, a la vista de sus características técnicas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.
2. Se podrán autorizar mediante la licencia municipal urbanística correspondiente, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 267 de este Reglamento, los usos y las actuaciones a que se refiere el apartado anterior, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas, o que esté afectado por sistemas urbanísticos generales o locales, hasta que se haya iniciado un procedimiento de reparcelación, de ocupación directa o de expropiación. Este tipo de autorización en ningún caso dará derecho a percibir indemnización.
3. Las obras ejecutadas con vistas a los usos provisionales expresados han de ser las mínimas que sean imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, con una proporción debida entre los medios utilizados y el uso propuesto, pero no han de omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas por la legislación sectorial, que se han de acreditar en la memoria justificativa que se ha de presentar a este efecto.
4. Los terrenos destinados a sistemas urbanísticos generales o locales ya adquiridos por la administración pública se podrán utilizar de manera temporal y esporádica, para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas,

culturales y similares. La autorización de estos usos no comporta incumplir la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. En suelo rústico sólo se admitirán, como usos provisionales, las actividades puntuales de ocio, deportivas, recreativas, culturales y de creación o producción audiovisual de duración eventual y por el tiempo indispensable, siempre que se garantice que no supondrán la alteración del estado natural de los terrenos afectados una vez finalizadas. Se han de autorizar de acuerdo con lo que dispone la legislación sectorial aplicable en materia de actividades no permanentes, con un informe técnico y jurídico integrado previo, y la prestación, en su caso y en función del uso concreto provisional solicitado, de la garantía que puedan determinar los informes expresados de acuerdo con criterios de proporcionalidad.

En ningún caso, los usos provisionales en suelo rústico se podrán autorizar de manera reiterada y acumulativa en una misma ubicación, de manera tal que suponga el ejercicio sucesivo o continuado de una actividad.

6. De acuerdo con la legislación estatal, el arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este artículo, o de las construcciones provisionales que en ellos se levanten, están excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos. En estos supuestos no existe derecho de realojamiento, ni de retorno.

Sección 4.ª Edificios fuera de ordenación

Artículo 242. *Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones o las instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con la letra a) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, por quedar sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo, se someterán a las limitaciones que en él se establecen expresamente, así como a las siguientes previsiones:

a) La autorización municipal de las obras únicamente admisibles de acuerdo con la letra a) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB expresada, ha de condicionar su eficacia a la formalización de la renuncia expresa al incremento del valor de expropiación derivado de su ejecución, y a la anotación de esta condición en el Registro de la Propiedad.

b) En estas edificaciones o instalaciones se podrán mantener los usos preexistentes implantados legalmente hasta la ejecución de la expropiación, cesión o derribo, además de los usos y obras con carácter provisional en las condiciones que regula el artículo 128 de la LUIB y el artículo 241 de este Reglamento.

c) Si la edificación o la instalación está en situación de fuera de ordenación porque resulta afectada parcialmente por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún ámbito de actuación o de gestión urbanística, se le aplicará, si funcional y técnicamente es posible y en la parte no afectada por la cesión de vial, el régimen que establece el artículo 129.1 de la LUIB.

2. Las edificaciones o construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación de acuerdo con la letra b) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, porque se han ejecutado sin licencia o con licencia anulada aunque ya no proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición aplicables en cada caso, se someten a las prohibiciones que en él se establecen expresamente. En la misma parcela o solar en que existan edificaciones o construcciones en la situación de fuera de ordenación regulada en la expresada letra b) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, en ningún caso se podrá autorizar la realización de obra de nueva planta alguna cuando la mencionada parcela o solar constituya una única unidad de suelo atribuida exclusiva y excluyentemente a una persona propietaria o a diversas en proindiviso.

3. Las edificaciones o las construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación, por el hecho de que, a pesar de que se hubieran implantado legalmente, se hayan ejecutado en ellas obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada, de acuerdo con la letra c) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, se someten a las limitaciones y prohibiciones que en él se establecen expresamente. En la misma parcela o solar en que existan edificaciones o construcciones en la situación de fuera de ordenación regulada en la expresada letra c) del

apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, en ningún caso se podrá autorizar la realización de obra de nueva planta alguna cuando la mencionada parcela o solar constituya una única unidad de suelo atribuida exclusiva y excluyentemente a una persona propietaria o a diversas en proindiviso.

4. Con respecto a los usos en situación de fuera de ordenación a los que se refiere el apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, tendrán esta consideración los usos que el nuevo planeamiento los declare como incompatibles y les sujete a cese de forma expresa, y se someterán al régimen siguiente:

a) Los usos en situación de fuera de ordenación implantados de acuerdo con licencias de uso u otras autorizaciones sometidas aplazo, no podrán ser objeto de renovación de estos títulos habilitantes, ni tampoco objeto de cambios de titularidad una vez superado dicho plazo.

b) Cuando la autorización de estos usos no esté sometida a plazo, se podrán revocar las autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan de acuerdo con la legislación aplicable.

c) En el resto de casos de disconformidad, los usos preexistentes se podrán mantener y podrán ser objeto de cambios de titularidad.

Asimismo, tiene la consideración de uso en situación de fuera de ordenación el cambio de uso de edificaciones o construcciones que se haya ejecutado sin contar con la licencia urbanística preceptiva o, en su caso, con infracción de las determinaciones de la legislación sectorial reguladora de actividades.

TÍTULO VI

Expropiación forzosa en razón de urbanismo

Artículo 243. *Supuestos de expropiación en razón de urbanismo.*

1. La expropiación forzosa en razón de urbanismo, además de los supuestos que determina el artículo 132 de la LUIB, se aplicará también para la imposición de servidumbres o para la modificación o supresión de servidumbres preexistentes, cuando así lo requiera la ejecución del planeamiento.

2. Las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos competentes para la ejecución de planes urbanísticos o de las obras correspondientes podrán ser beneficiarias de las expropiaciones que deriven.

3. El coste de las expropiaciones llevadas a cabo por razones urbanísticas se podrá repercutir sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiadas por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

4. El precio justo de una expropiación llevada a cabo por razones urbanísticas se podrá constituir, si existe acuerdo entre las partes, por una finca futura, que la administración expropiante o bien la persona beneficiaria de la expropiación tendrá que transmitir a la persona expropiada. No será necesario el consentimiento de la persona propietaria en el supuesto previsto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 140 de la LUIB.

Artículo 244. *Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la condición de administración expropiante recae en la administración actuante con potestad expropiatoria que tenga asignada la ejecución del planeamiento que da lugar a la expropiación. En las actuaciones aisladas, la condición de administración expropiante recae en el ente público con potestad expropiatoria a quien corresponda la obtención del suelo de acuerdo con el destino o con la causa que legitime la expropiación, según las previsiones establecidas en la LUIB, en otra legislación aplicable y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

2. Para llevar a cabo las actuaciones expropiatorias por razones urbanísticas, la administración expropiante podrá utilizar las formas de gestión previstas en la legislación aplicable, encomendar mediante convenio el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras administraciones públicas o utilizar fórmulas asociativas con otras administraciones públicas.

3. En los supuestos previstos en la LUIB y en este Reglamento, la condición de beneficiario o beneficiaria en las expropiaciones urbanísticas corresponde a:

a) Las entidades urbanísticas especiales, cuando no tengan potestad expropiatoria y les corresponda la ejecución del planeamiento ose les encomiende la gestión de la expropiación en los supuestos establecidos en los apartados b) y c) del artículo 184 de este Reglamento.
b) Las entidades urbanísticas colaboradoras que lleven a cabo la ejecución del planeamiento.
c) Los sujetos titulares de la gestión urbanística integrada.
d) Las personas concesionarias de la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación.
e) El resto de personas físicas o jurídicas que disfruten de esta condición en los términos y de acuerdo con los procedimientos establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 245. *Formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta.*

Cuando la expropiación se lleve a cabo por el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante ha de aprobar un proyecto que, en su caso, tendrá que formular la persona beneficiaria de la expropiación, y que además de las determinaciones que establece el artículo 135.1 de la LUIB deberá incorporar:

a) La causa de la expropiación, de entre las establecidas en la LUIB, así como, en su caso, la referencia al instrumento de planeamiento cuya ejecución dé lugar a la actuación expropiatoria.
b) La identificación y la determinación de su ámbito territorial, mediante plano de emplazamiento y plano parcelario, elaborados sobre los planos de ordenación del instrumento de planeamiento.
c) Una relación de bienes y de derechos concreta e individualizada, con la descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria expropiación. La relación de bienes y de derechos no será necesaria cuando ya conste en el planeamiento o en la delimitación del sector o de la unidad objeto de ejecución, sin perjuicio de las rectificaciones que, si procede, corresponda introducir.

Artículo 246. *Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.*

1. El proyecto de expropiación por tasación conjunta, formulado con el contenido establecido en el artículo 245 de este Reglamento, se deberá aprobar inicialmente por la administración actuante con competencia expropiatoria, y se tramitará de acuerdo con lo que determina el artículo 135 de la LUIB y las reglas previstas en los apartados siguientes.
2. El expediente de expropiación se ha de exponer al público en el plazo y al efecto que dispone el apartado 2 del artículo 135 de la LUIB. Los anuncios de este trámite en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» deberán señalar oportunamente la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en la que se pueda consultar íntegramente el contenido del expediente y del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.
3. En el trámite de notificación individual a que se refiere el apartado 4 del artículo 135 de la LUIB, las personas titulares de los bienes y de los derechos afectados podrán formular su propia hoja de aprecio, a efectos de su consideración en la aprobación definitiva del proyecto así como, en su caso, por parte de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.
Cuando el ayuntamiento no sea la administración expropiante, se le deberá conferir audiencia del proyecto, que podrá ser simultánea con la de las personas interesadas.
4. El procedimiento de expropiación de tasación conjunta caducará si la administración expropiadora no dicta una resolución expresa de aprobación definitiva y no la notifica en el plazo de un año desde su iniciación.

Artículo 247. *Procedimiento de tasación individual.*

1. Cuando no se siga el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario o la beneficiaria de la expropiación, ha de formular la relación

de personas propietarias afectadas y la descripción de los bienes y de los derechos afectados por la actuación expropiatoria.

2. La relación de bienes y de derechos deberá ser concreta e individualizada, con descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y de los derechos que sean de necesaria expropiación. Asimismo, la relación tendrá que identificar la causa de la expropiación, de entre las establecidas en la LUIB y, en su caso, el instrumento de planeamiento cuya la ejecución dé lugar a la actuación expropiatoria.

3. Una vez se haya formulado la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y de derechos, se someterá a información pública por un plazo de veinte días, salvo que esta relación se contenga ya en la delimitación de la unidad de actuación, en el proyecto de urbanización o en el proyecto de obra pública ordinaria. El trámite de información pública se efectuará mediante la inserción de un anuncio en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears», que deberá señalar la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en los que se puedan consultar la relación. Asimismo, la relación se someterá a trámite de audiencia de las personas interesadas en el mismo plazo.

4. La aprobación de la relación de bienes y de derechos, una vez examinadas las alegaciones, corresponderá a la administración que ejerza la potestad expropiatoria y comportará la concreción de la necesidad de ocupación, hecho que dará lugar al inicio del expediente expropiatorio, que deberá seguirse con quien figure como titular en la relación aprobada.

5. Las rectificaciones en la relación de bienes y de derechos requerirán la tramitación del procedimiento establecido en los apartados anteriores, pero será suficiente el trámite de audiencia a las personas interesadas, sin necesidad de información pública.

6. En caso de declaración de urgencia en la ocupación en este procedimiento, se aplicará lo que dispone el artículo 137.2 de la LUIB.

TÍTULO VII

Intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 248. *Actividad de intervención preventiva.*

1. Los actos de edificación, de construcción o de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en la LUIB y en este Reglamento se encuentran sujetos a la intervención preventiva de la administración; excepto los actos excluidos expresamente de dicha intervención de acuerdo con el artículo 145.2 de la LUIB expresada.

2. Mediante los instrumentos que regula este título, los municipios o las administraciones públicas competentes ejercen una potestad reglada que les faculta para intervenir en la actividad de las personas particulares, con la finalidad de preservar la legalidad urbanística, que está constituida por el conjunto de normas legales y reglamentarias, incluidas las normas de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales, que ordenan los usos y los aprovechamientos urbanísticos del suelo, a las que se sujetan los actos de utilización del suelo y las obras que en él se implanten.

3. Todas las personas tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de la intervención preventiva que correspondan a la administración, y deberán facilitar la información verídica y suficiente que les requiera.

CAPÍTULO II

Licencia urbanística

Sección 1.ª Objeto, alcance de la licencia urbanística y actuaciones sujetas

Artículo 249. *Objeto y alcance de la licencia urbanística.*

1. La licencia urbanística, en los términos que define el artículo 145.4 de la LUIB, tiene por objeto la comprobación, por parte del órgano municipal competente, de que las actuaciones sujetas se adecuan a la legislación y a la ordenación territorial y urbanística vigente. Por ello, esta actividad de intervención preventiva se ha de dirigir a comprobar el cumplimiento de las determinaciones de la legalidad urbanística aplicable siguientes:

a) El cumplimiento de los requisitos exigibles legal y reglamentariamente para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento y en las normas y ordenanzas que contienen, así como, si procede, en los instrumentos de planificación de ordenación territorial. A estos efectos se ha de verificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos siguientes:

1.º La clasificación y la calificación del suelo en donde se ubica la parcela objeto del acto.

2.º Las condiciones de parcelación.

3.º Los usos urbanísticos, las intensidades y las densidades, estas últimas, tanto en valores absolutos como relativos.

4.º La edificabilidad y la ocupación permitida de la edificación, tanto en valores absolutos como relativos.

5.º La altura de las edificaciones, tanto la reguladora y la total, como el número de plantas.

6.º La tipología de la situación de las edificaciones dentro de la parcela, y en su caso, el fondo edificable y el retranqueo de las edificaciones.

7.º Las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial que, de acuerdo con sus términos, comporten su aplicación y cumplimiento inmediato por parte de las administraciones públicas y por parte de las personas particulares en cualquier actuación sujeta a licencia urbanística.

c) Asimismo, deberá verificar el cumplimiento, si procede, y de acuerdo con el acto correspondiente, de las determinaciones urbanísticas siguientes:

1.º Las alineaciones y rasantes.

2.º Las dotaciones y los equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.

3.º Las ordenanzas de edificación y urbanización, si procede.

d) La incidencia de la actuación proyectada en el grado de protección correspondiente de los elementos incluidos en los catálogos de bienes y espacios protegidos.

e) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación se pueda destinar al uso previsto.

2. La actuación municipal de intervención en materia de licencias urbanísticas se extiende al cumplimiento de otros requisitos previstos en la legislación y normativa sectorial sólo en el caso de que esta así lo prevea expresamente, asignando de manera inequívoca el examen del cumplimiento de sus determinaciones a la competencia municipal.

La licencia urbanística no deberá comprobar en ningún caso la adecuación a la normativa sectorial si esta prevé la existencia de concesiones, autorizaciones o informes concurrentes a que se refiere el artículo 151.2 de la LUIB, y que se hayan de otorgar o emitir por órganos de otras administraciones encargados de verificar su cumplimiento.

3. A efectos de lo que prevé el apartado 1, la actuación municipal de intervención ha de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la legislación territorial, urbanística o sectorial que eventualmente se conformen como normas de aplicación directa y que limiten la implantación de usos, instalaciones, construcciones y edificaciones. Asimismo,

cuando la legislación expresada tenga rango de ley y establezca inequívocamente con carácter de aplicación directa determinadas exenciones o especialidades en la aplicación o en el cómputo de algunos parámetros urbanísticos regulados en los instrumentos de planeamiento municipal, la actividad de intervención municipal se deberá ceñir a los que imponga dicha legislación.

Artículo 250. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, la realización de los actos siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones u otros actos de división de fincas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.

b) Los movimientos de tierra, las explanaciones, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales, excepto el supuesto previsto en el artículo 269.2.d) de este Reglamento, así como los vertidos o los derrames de cualquier tipo de residuo en el suelo, en el subsuelo o en el litoral, sin perjuicio de las exenciones que se prevén en los planes sectoriales de residuos, o en caso de que la normativa sectorial reguladora correspondiente establezca una autorización administrativa y exima de su sujeción a licencia urbanística.

c) Las obras de urbanización que se hayan de realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias han de contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entienden por intervenciones en los edificios existentes las definidas de esta manera en el Código técnico de la edificación.

e) La ubicación de casas prefabricadas y de instalaciones similares, sean provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o en zonas de acampada legalmente autorizados.

f) La demolición total o parcial de construcciones y de edificaciones.

g) El cambio de uso en edificaciones y en instalaciones.

h) Las talas en masas arbóreas y en vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento. En todo caso, las talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se autoricen por el órgano forestal autonómico competente, quedan excluidas de sujeción a licencia urbanística, sin perjuicio de la notificación de estas autorizaciones al ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con las previsiones del artículo 74 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears.

i) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, excepto el supuesto previsto en la letra c) del apartado 2 del artículo 269 de este Reglamento.

j) El cerramiento de solares y de terrenos.

k) Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación en cuanto a exención de su sujeción a licencia urbanística, l) La apertura de caminos y de accesos a parcelas.

m) La primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general.

n) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la LUIB y el artículo 241 de este Reglamento.

o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, a actividades industriales, mercantiles o profesionales, a servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) Las actuaciones que, aunque no impliquen obras de construcción o de edificación, supongan variación del número de viviendas, de establecimientos o de otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.

q) La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en los términos previstos en el artículo 26.6 del Real

Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, salvo las excepciones que prevé.

r) Cualesquiera otros actos que se determinen expresamente por el plan general y que no estén sujetos al régimen de comunicación previa, de acuerdo con el artículo 269 de este Reglamento.

Sección 2.ª Competencia y procedimiento

Artículo 251. *Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y normas generales sobre procedimiento.*

1. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa aplicable en materia de régimen local, en función del lugar donde se ubiquen las obras.

2. Cuando la actuación a realizar se ubique en una finca situada en dos o más municipios, la competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponderá al órgano del Consejo Insular de Mallorca que determine su normativa propia. A este efecto de atribución de competencia se entenderá que, en el suelo rústico, la actuación en concreto para la que se solicite licencia dependa, en todo caso, de la necesaria vinculación de esta a la totalidad de la superficie de la finca que se extienda a más de un municipio. Se entenderá que concurre este supuesto cuando la edificación de nueva planta o cambio de uso de las existentes suponga la implantación de un nuevo uso urbanístico en la parcela, y en el caso de las actuaciones sujetas a declaración de interés general para la implantación de usos o actividades, excluidas las de dotaciones de servicios de carácter lineal.

3. El procedimiento para el otorgamiento o denegación de las licencias urbanísticas se ha de tramitar y resolver de acuerdo con la legislación sobre régimen local y de procedimiento administrativo común, teniendo en cuenta las especialidades procedimentales que establece la LUIB y las reglas particulares que se establecen en este Reglamento.

4. Las solicitudes simultáneas de licencias urbanísticas que se refieran a un mismo inmueble o a una parte determinada y que tengan como objeto distintos actos sujetos a licencia de acuerdo con este Reglamento, se podrán tramitar conjuntamente en un único procedimiento. En este caso, la resolución que se adopte habrá de diferenciar cada una de las licencias otorgadas, y cada una conservará su propia naturaleza.

Artículo 252. *Iniciación del procedimiento.*

1. El procedimiento de concesión de licencia urbanística municipal se iniciará a instancia de la persona interesada, mediante una solicitud acompañada de:

a) La documentación que identifique a la persona solicitante y, en su caso, a su representante legal.

b) La definición, con el detalle suficiente, de la actuación para la que se solicita licencia, en los términos que prevé el artículo 151.1 de la LUIB.

c) Las autorizaciones concurrentes o los informes sectoriales, cuando la normativa correspondiente establezca su obtención previa a cargo de la persona interesada.

Cuando otros órganos de la misma administración que resuelva el procedimiento de licencia urbanística hayan de emitir las autorizaciones o informes previos, el órgano competente deberá solicitarlos de oficio. En el caso de autorizaciones o informes previos concurrentes que deban emitir órganos de una administración diferente a la que resuelva el procedimiento de licencia, se deberán solicitar igualmente de oficio, si así se prevé en la normativa sectorial dentro del plazo que esta determine, y a falta de previsión, en el plazo de cinco días desde la presentación de la documentación completa.

Asimismo, cuando el acto para el que se solicite licencia urbanística suponga la ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada deberá aportar las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente. La falta de autorización o de concesión, o su denegación impedirá obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla.

d) El proyecto técnico, si procede, que el personal técnico competente ha de suscribir y que será responsable, a los efectos que legalmente procedan, de la exactitud y la veracidad de los datos de carácter técnico que en él se consignen. Las solicitudes de licencias urbanísticas que, de acuerdo con la normativa de ordenación de la edificación, no requieran proyecto técnico se han de acompañar de una memoria descriptiva de las actuaciones, en la que se deberán definir los datos a que se refiere la letra b) de este apartado, así como un presupuesto estimado.

e) Si resulta necesaria la utilización de grúas o instalaciones similares, se ha de adjuntar un plano que identifique su ubicación, y una copia del seguro de responsabilidad civil, que deberá estar vigente durante el montaje, el funcionamiento y el desmontaje. Una vez instalada, se ha de aportar un certificado que acredite su instalación correcta y el cumplimiento de las normas de conservación y funcionamiento.

f) Los nombramientos de la persona directora de obra y de la persona directora de la ejecución de la obra, respectivamente, cuando se trate de actuaciones en que estos agentes deban intervenir, de acuerdo con la normativa sobre ordenación de la edificación. No se exigirá la presentación de estos nombramientos si la licencia de obra se solicita mediante la presentación de un proyecto básico, supuesto en el que se deberán presentar junto con el proyecto de ejecución, de acuerdo con lo que dispone el artículo 152.5 de la LUIB.

2. Cuando la solicitud de iniciación no reúna los requisitos establecidos en el apartado anterior o los exigidos para las modalidades de licencia concretas establecidas en la LUIB y en este Reglamento, el órgano competente ha de requerir a la persona interesada a que subsane sus defectos o aporte la documentación preceptiva en el plazo de diez días, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, con la indicación de que, si así no lo hiciera, se la tendrá por desistida de su solicitud, previa resolución que deberá dictarse en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley expresada. El cómputo del plazo de resolución del procedimiento que prevén los artículos siguientes se iniciará una vez se hayan subsanado los defectos o se haya aportado la documentación requerida.

3. Si se declara el desistimiento de la solicitud previsto en el apartado anterior, la persona interesada que quiera obtener licencia urbanística habrá de formular una nueva solicitud, sin perjuicio de poder instar expresamente a que se incorpore al nuevo expediente la documentación que ya contenía el archivado.

Artículo 253. *Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia.*

Los ayuntamientos podrán regular modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para simplificar la tramitación del procedimiento y para facilitar a las personas interesadas la aportación de datos y la documentación requerida. En todo caso, estos modelos normalizados deberán incorporar las instrucciones correspondientes que informen de los requisitos y de los efectos básicos del procedimiento y de la forma en que deban cumplimentarse, y han de estar a disposición de la ciudadanía en las dependencias administrativas municipales y tendrán los requerimientos necesarios para su tramitación telemática.

Artículo 254. *Instrucción del procedimiento.*

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia incluye, en todo caso, los informes técnicos y los jurídicos correspondientes, con la finalidad de comprobar la adecuación de la solicitud, y en su caso, del proyecto a la legalidad urbanística.

La emisión de otros informes municipales adicionales en el procedimiento, en todo caso ha de estar prevista en las normas urbanísticas del planeamiento correspondiente o en las normas de organización propias. En caso contrario su emisión ha de cumplir los requisitos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común, motivando su conveniencia y concretando el extremo o extremos sobre el que se solicite. Una vez emitidos estos informes, se deberá hacer referencia a ellos en el informe técnico o en el informe jurídico, según corresponda en función de su contenido.

2. El informe o los informes técnicos se han de emitir de forma previa al informe jurídico por parte del personal de la corporación con titulación competente. El informe ha de evaluar,

desde esta perspectiva técnica, los aspectos a que se refiere el artículo 249.1 de este Reglamento, y en el caso de las actuaciones que supongan edificación o construcción, el cumplimiento de las condiciones de salubridad, de seguridad y de estética adecuada a su emplazamiento, con el alcance siguiente:

a) Se ha de comprobar el cumplimiento de las condiciones de salubridad que establecen las normas urbanísticas del planeamiento aplicable, según los distintos usos urbanísticos.

b) Las condiciones estéticas de los edificios a comprobar son las que recoge la normativa urbanística del planeamiento o las ordenanzas municipales específicas en esta materia, incluyendo las condiciones estéticas relacionadas con la protección de los bienes y espacios protegidos a través de los catálogos, y de las regulaciones de la legislación sectorial que haya incorporado expresamente el planeamiento urbanístico.

c) El control de las condiciones de seguridad se lleva a cabo mediante la comprobación de que el personal técnico redactor del proyecto tenga la habilitación profesional correspondiente, y del hecho de que los proyectos presentados con la solicitud de licencia dispongan de todos los documentos exigibles legalmente.

El informe técnico no ha de entrar a valorar las exigencias básicas de la calidad de la edificación o de las instalaciones previstas en los edificios, más allá de lo que determina el apartado anterior con respecto a la salubridad, la seguridad y la estética. Las personas responsables del cumplimiento adecuado de estos requisitos de calidad son los agentes que determina la legislación en materia de ordenación de la edificación. Asimismo, con respecto a las instalaciones, son responsables las personas profesionales que las proyecten y certifiquen de conformidad con la normativa reguladora.

3. El alcance del informe técnico municipal con relación a otra legislación o normativa sectorial se ha de adecuar a lo que determina el artículo 249.2 de este Reglamento. A estos efectos, ha de tener en consideración las reglas siguientes con el fin de comprobar previamente la adecuación de la actuación objeto de licencia a dicha normativa:

a) Si corresponde a un órgano sectorial de otra administración la verificación de su cumplimiento, se aplicará lo que dispone el artículo 249.2 expresado, y se ha de incorporar al expediente la concesión, autorización o informe sectorial, al que se hará referencia en el informe técnico municipal, señalando, si proceden, los condicionantes que de él se deriven y que deberá incorporar la licencia urbanística.

b) Si la legislación o normativa sectorial atribuye al municipio la comprobación de su cumplimiento, el informe o los informes técnicos municipales deberán verificarla expresamente, con alusión específica a dicha normativa. La misma regla se aplicará en caso de que la verificación de esta normativa se asigne al municipio por delegación del organismo sectorial correspondiente.

4. Los servicios municipales correspondientes emiten el informe jurídico. Este informe ha de verificar que existen en el expediente todos los hechos y antecedentes necesarios, enumerar los fundamentos sustanciales y los procedimentales, comprobar que la solicitud reúne formalmente los requisitos establecidos y que se dispone de toda la documentación necesaria, así como que se ha emitido el informe técnico correspondiente y los que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial. Igualmente, han de señalar todas las cuestiones de naturaleza jurídica que se puedan derivar del expediente, y ha de contener la propuesta de resolución correspondiente que el órgano competente haya de adoptar.

5. Si del contenido de los informes a que se refieren los apartados anteriores resultan deficiencias subsanables, se ha de requerir a la persona solicitante, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos infringidos, para que en el plazo de un mes pueda subsanarlas. Si las deficiencias no se subsanan dentro del plazo, se ha de declarar caducado el procedimiento, de acuerdo con las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

6. En el procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística, se ha de dar traslado de la solicitud y, en su caso, del proyecto a las administraciones públicas afectadas, a fin de que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia; excepto el caso de que ya hayan dictado acto de autorización o hayan emitido informe en los términos previstos en el artículo 252 de este Reglamento. El transcurso del plazo expresado de un

mes o el superior que determine la normativa sectorial correspondiente sin que se haya emitido el informe, permite que las actuaciones prosigan, excepto los supuestos de informes preceptivos y que sean determinantes de la resolución del procedimiento de licencia urbanística, caso en el que se puede interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

7. La tramitación del procedimiento relativo a solicitudes de licencias que estén sujetas a evaluaciones ambientales de proyectos se ha de adecuar, en todo caso, a lo que determina su legislación reguladora, y se ha de incorporar al expediente la declaración de impacto correspondiente antes de la resolución.

8. Los edictos sobre convocatoria de información pública relativos a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas en que se exija este trámite se han de publicar en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears» y en los medios telemáticos de la administración municipal competente.

Artículo 255. *Resolución del procedimiento.*

1. El plazo para dictar y para notificar la resolución expresa del procedimiento de licencia urbanística es de un máximo de tres meses.

2. El plazo previsto en el apartado anterior se interrumpe en los términos que fija el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común. Si la causa de la suspensión es el requerimiento de subsanación de deficiencias de contenido material o la aportación de documentación a modificar, el requerimiento se ha de realizar en una notificación única, a no ser que del cumplimiento del trámite de subsanación o de aportación se deduzcan defectos distintos de los señalados anteriormente y que no se podían apreciar por el órgano que efectuó el requerimiento.

3. Transcurrido el plazo de resolución y de notificación, se podrá entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo que establece el apartado 2 del artículo 5 de la LUIB, excepto los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica de las Illes Balears prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución y de notificación en plazo.

En todo caso, el otorgamiento de la licencia por falta de resolución y de notificación requiere que la solicitud se haya formulado acompañada de toda la documentación exigida por este Reglamento, por el instrumento de planeamiento correspondiente y por la normativa sectorial que corresponda. La realización de los actos amparados en una licencia otorgada por falta de resolución y notificación en plazo requiere que la persona interesada lo comunique de forma fehaciente al ayuntamiento, con la antelación mínima a que se refiere el apartado 6 de este artículo.

4. El acto administrativo de otorgamiento de las licencias urbanísticas es reglado de acuerdo con las previsiones de la LUIB, de este Reglamento, del resto de legislación directamente aplicable y de las disposiciones del planeamiento urbanístico y, en su caso, del planeamiento de ordenación territorial vigente en el momento de su otorgamiento siempre que se resuelvan en plazo. Si se resuelven fuera de plazo, se han de otorgar de acuerdo con la normativa vigente en el momento del vencimiento del plazo máximo en que se hubieron de resolver.

Todo acto administrativo que deniegue la licencia se ha de motivar y debe realizarse una referencia explícita a la norma o a la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga.

5. En ningún caso se podrán otorgar licencias urbanísticas que se basen en las determinaciones de planes urbanísticos no ejecutivos, ni siquiera condicionadas a la consecución de su ejecutividad.

6. El inicio de cualquier obra o uso al amparo de licencia requiere, en todo caso, que la persona promotora de la actuación comunique esta circunstancia al municipio, al menos con diez días de antelación.

7. Las licencias urbanísticas no alteran las situaciones jurídicas privadas existentes entre las personas particulares y se entienden otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceras personas.

8. Las licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución o los acuerdos que aprueban proyectos de actos promovidos por los ayuntamientos, son nulos de pleno derecho en los

supuestos que determina el artículo 147 de la LUIB, y son anulables en los supuestos y con los efectos que prevé la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 256. *Requisitos formales del acto administrativo de otorgamiento.*

1. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia urbanística ha de consignar expresamente los extremos siguientes:

a) La finalidad de la actuación, la descripción de las obras o el uso al que se destina la construcción o la edificación afectada.
b) La situación concreta de las obras o de las actuaciones, con indicación del nombre y número de la vía pública si se trata de suelo urbano o suelo urbanizable; o con indicación del polígono y la parcela si se trata de suelo rústico; en todos los casos con su identificación por referencia catastral.
c) La clasificación y la calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
d) Si la actuación se proyecta en suelo rústico, la fecha de los informes o las autorizaciones previas concurrentes del Consejo Insular de Mallorca o de otras administraciones competentes en razón de la materia.
e) El presupuesto de ejecución material.
f) La concreción del número de viviendas o de establecimientos que se autorizan, en su caso; así como el índice de intensidad de uso residencial o de uso turístico, en los términos que prevé el artículo 42 de este Reglamento, si corresponde.
g) Los plazos de inicio y de ejecución de obras, y la advertencia de las condiciones de caducidad, en los términos que se prevén en el artículo 154 de la LUIB.
h) La identificación de la persona o de la entidad promotora.
i) La identificación del personal técnico del proyecto y, en su caso, de la persona directora facultativa de las obras.
j) La indicación a la persona promotora del deber de comunicar el inicio de la actuación o de la obra objeto de licencia, con una antelación mínima de diez días.
k) La indicación expresa, en su caso, del deber de presentación en plazo del proyecto de ejecución, con advertencia de extinción de efectos de acuerdo con el artículo 152.5 de la LUIB.

2. Asimismo, el acto de concesión de la licencia ha de indicar cualesquiera otras especificaciones que requieran las disposiciones vigentes olas condiciones de derecho que el órgano competente considere necesario incluir de acuerdo con el planeamiento y con el resto de disposiciones aplicables. En todo caso, la documentación técnica o el proyecto técnico, una vez otorgada la licencia correspondiente, quedan incorporados a ella como condición material.
3. Con la notificación del acto o acuerdo de otorgamiento de la licencia se ha de entregar a la persona solicitante un ejemplar del proyecto autorizado, en soporte papel o en documento electrónico, correspondientemente sellado y diligenciado por la persona encargada de dar fe pública del acto o del acuerdo, si la actuación requiriera el proyecto expresado.

Sección 3.ª Determinaciones de los proyectos técnicos

Artículo 257. *Solicitudes de licencias de obras que requieren proyecto técnico.*

1. Las solicitudes de licencia urbanística requieren un proyecto técnico de obras cuando se refieran al proceso de la edificación comprendido en el ámbito de aplicación de la legislación sobre ordenación de la edificación.
2. Además de los supuestos a que hace referencia la legislación sobre ordenación de la edificación, también requieren proyecto o documentación técnica las solicitudes de licencia urbanística que se refieran a la realización de obras que supongan incremento del número de viviendas, de establecimientos o de otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
3. Cuando el proyecto técnico de obras sea exigible de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación, se ha de elaborar de acuerdo con dicha legislación y con lo que dispone el artículo 258 de este Reglamento.

4. La persona redactora del proyecto deberá tener la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

Artículo 258. *Contenido del proyecto técnico de obras.*

1. El proyecto técnico a que hace referencia este artículo está integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. Los contenidos mínimos de los proyectos referidos son los recogidos en el Código técnico de la edificación.

2. El proyecto básico ha de identificar la finca afectada, y contener, además de lo que prevé la letra a) del apartado 3 del artículo 152 de la LUIB, la documentación escrita y gráfica necesaria que permita comprobar su adecuación a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y, si la legislación sectorial lo prevé expresamente, a los requisitos que esta legislación establezca.

En la memoria urbanística del proyecto técnico a que se refiere el artículo 152.2 de la LUIB, se ha de incorporar expresamente una ficha resumen. Esta ficha ha de reflejar y debe permitir una comparación directa entre los parámetros que admita el planeamiento urbanístico aplicable y los correspondientes a la actuación proyectada para la que se solicite la licencia, en los términos que se establecen en el artículo 249.1 de este Reglamento. Ha de acompañar a esta ficha, la siguiente documentación gráfica:

a) Un plano de situación de la parcela o del solar donde se pretenda la actuación proyectada y que constituye el objeto de la solicitud de licencia urbanística, tomando como base el plano de ordenación del planeamiento que corresponda.

b) Un plano de situación de las edificaciones dentro de la parcela o el solar, en el que se han de acotar correctamente todos sus linderos. Ha de incluir tanto la situación de las edificaciones, como las separaciones entre ellas y con los linderos. La representación gráfica se ha de llevar a cabo tomando como base el plano catastral que corresponda, a una escala mínima 1:1.000 si se trata de suelo urbano o de suelo urbanizable directamente ordenado; o 1:5.000 si se trata de suelo rústico. En caso de discrepancia entre la realidad física y la documentación catastral, se deberá superponer la discrepancia que resulte.

Asimismo, en la memoria urbanística se ha de indicar la normativa sectorial que resulte aplicable a la actuación proyectada y justificar su cumplimiento.

3. En todo caso, el proyecto y la licencia que lo autoriza han de hacer constar el número de viviendas, de establecimientos o de otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente del edificio. Si no lo hacen, se entenderá que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

4. La solicitud y la obtención de licencia urbanística se podrá llevar a cabo únicamente mediante la presentación del proyecto básico, sin perjuicio de la presentación del proyecto de ejecución posterior, en los términos que regula el artículo 152.5 de la LUIB, y que se ha de redactar en los términos y contenido que determina la legislación sobre ordenación de la edificación.

Sección 4.ª Efectos generales y caducidad de las licencias

Artículo 259. *Efectos de las licencias urbanísticas.*

1. El otorgamiento de licencia urbanística, además de los efectos que prevé la legislación estatal con respecto a su exigibilidad para la autorización y la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, legitima a la persona titular para la realización de los actos de transformación, de uso del suelo y de edificación autorizados, en las condiciones señaladas en la normativa y en el planeamiento urbanístico aplicable y, en su caso, en la misma licencia.

2. Las licencias sólo producen efectos entre el municipio y la persona promotora de la actuación a la que se refieran, pero no alteran las situaciones jurídicas privadas entre esta y el resto de personas, y no se podrán invocar para excluir o para disminuir la responsabilidad en que hubieran incurrido las personas beneficiarias en el ejercicio de sus actividades.

Artículo 260. *Transmisión de la licencia.*

1. Las licencias urbanísticas se podrán transmitir a otras personas, siempre que la persona transmitente o la nueva titular lo comuniquen por escrito al órgano competente de la administración que las haya otorgado.

La falta de esta comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión, pero todas las personas que intervengan han de responder ante la administración de las responsabilidades que les correspondan y que pudieran derivar de la actuación objeto de licencia.

2. La comunicación anterior se podrá sustituir por la presentación del documento público o privado que acredite la transmisión de la propiedad o la posesión del inmueble, si incluye también la de la licencia.

3. Las licencias de ocupación se transmiten con el inmueble a que se refieran.

Artículo 261. *Caducidad de la licencia urbanística para ejecutar obras.*

1. La licencia urbanística caduca cuando concurren las condiciones a que se refiere el artículo 154.5 de la LUIB. En este caso, el órgano municipal competente para su otorgamiento así lo ha de declarar y ha de acordar la extinción de sus efectos, de oficio o a instancia de terceras personas, con la tramitación previa de expediente al efecto que requiere:

a) Informe técnico, que verifique el incumplimiento de los plazos por parte de la persona titular de la licencia.

b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.

c) Audiencia previa de la persona titular de la licencia y de otras personas interesadas por un plazo de quince días.

d) Resolución de declaración de caducidad, que ha de dictar y se ha de notificar en un plazo de tres meses desde la iniciación del procedimiento. En todo caso, la declaración de caducidad requiere que el incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 154.5 de la LUIB sea imputable a la persona titular de la licencia.

2. La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no faculta a las personas que intervienen en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o para proseguirlas, más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las exime de las responsabilidades administrativas que se pueden derivar de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada.

Hasta que no se conceda una nueva licencia, no se pueden realizar otras obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, con una autorización previa o con una orden de ejecución dictada por el órgano municipal competente. Con estas excepciones, las actuaciones realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a las responsabilidades correspondientes.

3. Si no se obtiene nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de la caducidad, e igualmente si se solicita una nueva licencia y se deniega, el ayuntamiento podrá acordar el incumplimiento del deber de edificar y podrá expropiar los terrenos y las obras inacabadas, de acuerdo con lo que se prevé en la letra g) del apartado 1 del artículo 132 de la LUIB.

Sección 5.ª Efectos de la licencia en la contratación de servicios

Artículo 262. *Contratación provisional y definitiva de servicios de suministro.*

1. Se requiere la licencia urbanística como trámite previo al suministro de agua y de energía eléctrica de obra. A estos efectos, las entidades olas empresas que distribuyan o comercialicen estos servicios de suministro de agua y de electricidad, o si se requieren para su ejecución, de suministro de gas o de cualquier otro producto energético o de telecomunicaciones, han de exigir preceptivamente, para poder contratar provisionalmente los servicios respectivos en relación con la ejecución de obras, que la persona promotora aporte copia fehaciente de la licencia a que estén sujetos. La duración de estos contratos y las condiciones de prórroga son las que determina el artículo 158.3 de la LUIB.

2. Las entidades o las empresas expresadas en el apartado 1 han de exigir, para la contratación definitiva de los servicios respectivos, que la persona interesada acredite la disposición de los documentos siguientes:

a) En los supuestos de primera ocupación o de primera utilización del edificio o de la instalación regulados en el artículo 263 de este Reglamento, la cédula de habitabilidad correspondiente o el documento equivalente de cada una de las partes determinadas de este, con la modalidad de primera ocupación, en los términos regulados en la normativa específica.

b) En los supuestos de segundas o sucesivas ocupaciones de edificaciones o de instalaciones, la cédula de habitabilidad o el documento equivalente en vigor, según se establece en la normativa específica.

c) En los supuestos de edificaciones o de instalaciones ejecutadas y finalizadas hasta el 1 de marzo de 1987, la cédula de carencia o documento equivalente en vigor que se regula en la reglamentación específica, salvo que se disponga de alguna de las otras modalidades de cédula o documento equivalente en vigor a que se refieren las letras a) y b) anteriores.

d) En los supuestos de edificaciones o de instalaciones no destinadas a albergar personas, la cédula de habitabilidad se ha de sustituir por un documento equivalente expedido por el Consejo Insular de Mallorca que acredite que se cumplen las condiciones exigidas en este Reglamento para poder acceder legalmente al suministro de los servicios.

Sección 6.ª Supuestos especiales de licencia urbanística

Artículo 263. *Licencia de ocupación o de primera utilización.*

1. La licencia de ocupación o de primera utilización, con la finalidad que determina el artículo 158.1 de la LUIB, debe solicitarse por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

a) Reforma o rehabilitación integral.

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.

c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso.

2. No es exigible la licencia de ocupación o de primera utilización:

a) Cuando las obras, las edificaciones o las instalaciones realizadas o la modificación del uso se haya llevado a cabo de acuerdo con la legislación sobre régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

b) Con respecto a actividades sujetas a autorización ambiental integrada, cuando la administración haya informado favorablemente en el trámite de comprobación previa del cumplimiento de las condiciones fijadas en la autorización que requiere el inicio y el ejercicio de la actividad.

En estos casos, la administración ha de emitir un certificado de innecesariedad de la licencia urbanística de ocupación o primera utilización; certificado que tendrá idéntica eficacia a efectos de la contratación definitiva de servicios, sin perjuicio de la exigencia de cédula, que se ha de obtener igualmente y que se ha de presentar ante la empresa suministradora con el referido certificado de no necesidad de licencia de primera ocupación.

3. Las personas interesadas podrán solicitar, en las mismas condiciones y requisitos establecidos en el artículo 264 de este Reglamento, la primera utilización y ocupación de parte de los edificios o las construcciones que hayan sido objeto de licencia de edificación mediante un único proyecto técnico de obras, siempre que la parte de la que se trate cumpla los requisitos siguientes:

a) Que se haya ejecutado íntegramente de conformidad con el proyecto autorizado y, en su caso, con sus modificaciones y con las condiciones de la licencia urbanística otorgada.

b) Que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia técnica y funcional de la parte del edificio o de la construcción no acabada.

c) Que en el momento de la solicitud se cumplan los plazos de ejecución del resto de las obras y el resto de condiciones previstas en la licencia otorgada previamente.

d) Que su utilización y ocupación y la finalización de las obras no se interfieran mutuamente.

El órgano municipal competente, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes, podrá exigir a la persona solicitante la constitución de garantía por una cuantía equivalente al 10% del presupuesto del proyecto, que se ha de formalizar en alguna de las formas que prevé la normativa de contratos del sector público.

4. No se ha de aplicar lo previsto en el apartado 3 anterior en el supuesto de que el uso autorizado de los edificios o de las construcciones que hayan sido objeto de licencia de edificación mediante un único proyecto técnico de obras sea el de vivienda unifamiliar o el de edificio residencial que no sea vivienda sujeta a las disposiciones sectoriales específicas que lo regulen.

Artículo 264. *Procedimiento de otorgamiento de licencia de ocupación o primera utilización.*

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de primera ocupación o primera utilización tiene carácter preferente y ha de resolverse en el plazo que fija el artículo 158.1 de la LUIB, y deberá cumplir los trámites y los requisitos que se establecen en los apartados siguientes.

2. Con la solicitud de la persona interesada, se ha de adjuntar un certificado de finalización de obra y cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles suscrito por las personas que han ejercido la dirección de la obra y la dirección de la ejecución de la obra, en la que conste su finalización, así como la acreditación del ajuste de lo construido a la licencia de edificación, reforma o de cambio de uso otorgada en su momento. Asimismo, se ha de adjuntar el certificado de eficiencia energética, en los términos establecidos por los artículos 33 y 35 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en los casos en que este certificado sea exigible de acuerdo con la legislación básica estatal.

3. Los servicios técnicos municipales correspondientes deberán realizar una inspección de comprobación de los extremos a que se refiere el apartado 2, y asimismo, han de emitir un informe de constatación de las condiciones eventualmente fijadas en el acto administrativo de concesión de la licencia urbanística previa. Los términos de la inspección y del informe, si son favorables, se deben incorporar al acto de otorgamiento de la licencia.

4. En el supuesto en que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, los servicios municipales correspondientes han de constatar la recepción de las obras de urbanización.

5. Si la obra ejecutada consiste en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la licencia no podrá concederse hasta que se acredite su calificación definitiva, o se aporte el documento previsto en la normativa de viviendas protegidas, emitido por el órgano competente.

6. Se deberá denegar el otorgamiento de la licencia de ocupación o de primera utilización cuando:

a) Se compruebe que las obras, los usos o las instalaciones no se ajustan al proyecto sobre cuya base se otorgó la licencia urbanística.

b) Se hayan incumplido los compromisos asumidos con respecto a la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización o de reurbanización.

c) No se hayan respetado las condiciones fijadas expresamente en el acto de otorgamiento de la licencia urbanística.

Si se deniega la licencia de ocupación o primera utilización, y es posible la legalización de las actuaciones, se ha de proceder tal como prevé el artículo 156 de la LUIB o bien deberán ajustarse las obras, los usos o las instalaciones a las determinaciones de la licencia urbanística. Todo ello sin perjuicio de adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística que correspondan de acuerdo con la LUIB.

Artículo 265. *Licencias de edificación simultáneas a las obras de urbanización.*

1. Se podrá autorizar, de manera excepcional y motivada oportunamente en el expediente correspondiente, la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, en el caso de terrenos incluidos en ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística de las que prevén las letras a); b) y d) del artículo 23.2 de la LUIB, mediante el otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente antes de que la parcela alcance la condición de solar, cuando concurran todos los requisitos siguientes:

a) Que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación sea firme, o bien, si la reparcelación es innecesaria, que se haya formalizado la cesión obligatoria y gratuita de terrenos.

b) Que se produzca simultáneamente la ejecución efectiva de las obras de urbanización, y que se hayan realizado como mínimo, las obras de compactación y nivelación de terrenos destinados a calles o a vías de todo el ámbito; y siempre que las obras relativas al saneamiento, a las redes de suministro y a la distribución de agua, de energía eléctrica y, en su caso, de conexión a redes de telecomunicaciones, de acuerdo con el proyecto de urbanización correspondiente, hayan alcanzado un grado de ejecución adecuado.

c) Que la persona interesada se comprometa por escrito en el momento de solicitar la licencia a no utilizar la edificación hasta la finalización de las obras de urbanización que otorguen a los terrenos la condición de solares, de acuerdo con lo que establece el artículo 25 de la LUIB, así como a hacer constar este compromiso, tanto en las transmisiones de la propiedad como en las cesiones del uso de toda la edificación o de partes de esta, condicionándolas a la subrogación por parte de la persona adquirente o cesionaria.

d) Que la persona interesada preste fianza para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización que le correspondan y las de edificación, en metálico o aval bancario, y en una cuantía mínima del 100% del presupuesto de las obras de urbanización que corresponda a las fincas objeto de edificación. Esta fianza no incluye la que se puede exigir para garantizar la reposición de obras de urbanización ya ejecutadas.

2. Cuando se trate de terrenos en suelo urbano en los que falte completar o acabar la urbanización para alcanzar la condición de solares, se podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, con aplicación de lo que establece el apartado 1 de este artículo, letras a), c) y d), si es posible la ejecución aislada de la urbanización pendiente.

3. Los compromisos asumidos por la persona interesada en la simultaneidad de ejecución de las obras de urbanización y de edificación se han de inscribir en el Registro de la Propiedad de forma previa al otorgamiento de la licencia de edificación que corresponda, de acuerdo con la normativa aplicable.

A estos efectos, una vez emitidos en el procedimiento los informes técnico y jurídico preceptivos previstos en la LUIB, y si son favorables al otorgamiento, se ha de emitir un certificado municipal que describa la identificación de la persona solicitante, el acto para el que se ha solicitado licencia y los compromisos y las limitaciones asumidos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, que se entregará a la persona interesada para que solicite la inscripción registral, que se ha de practicar mediante nota marginal.

El certificado municipal expresado ha de contener los datos correspondientes de identificación registral de la finca que exija la legislación aplicable. La tramitación del procedimiento de la licencia de edificación queda en suspenso hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción de las anteriores condiciones limitativas en el Registro de la Propiedad. Una vez otorgada la licencia de edificación, el órgano municipal ha de comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la Propiedad, para su constancia.

4. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación requiere el cumplimiento de los compromisos asumidos. La nota marginal del Registro de la Propiedad a que se refiere el apartado 3 se podrá cancelar en virtud de la certificación administrativa del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

5. El incumplimiento de estos compromisos comportará la pérdida de la fianza constituida y motivará, si corresponde, la adopción de las medidas adecuadas para impedir

los usos de la edificación, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria y de la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

Artículo 266. *Licencia urbanística de legalización.*

1. Se aplican a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implicará en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la vigencia de la ordenación anterior.

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

Se ha de aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deben demoler, en su caso, y se ha de incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes han de incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.

3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizan mediante la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se ha de acompañar con la documentación que se exige para las comunicaciones previas en este Reglamento y con la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, así como con la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legaliza.

Artículo 267. *Licencia de usos provisionales del suelo y de obras de carácter provisional.*

1. Según lo que se establece en los apartados 2 y 3 del artículo 128 de la LUIB y en el apartado 2 del artículo 241 de este Reglamento, para el otorgamiento de la licencia municipal que autorice un uso provisional del suelo o para realizar en él obras de carácter provisional se aplicarán las normas de procedimiento que se establecen en los siguientes apartados.

2. El ayuntamiento correspondiente ha de someter la solicitud de la persona titular de los terrenos a información pública previa, por un plazo de veinte días, mediante anuncios que se deberán publicar en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente y en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears».

3. El Consejo Insular de Mallorca ha de emitir informe favorable previo si la solicitud afecta a un plan urbanístico de los regulados en la LUIB o en este Reglamento cuya aprobación definitiva le esté atribuida. En este caso, el informe se ha de emitir en el plazo de un mes.

4. La solicitud de la persona titular interesada ha de expresar la aceptación de las obligaciones siguientes, que se han de incorporar como condiciones a la licencia municipal:

a) La obligación de demoler o de desmontar las obras o las instalaciones, de cese definitivo de los usos autorizados, y de reponer el suelo y el espacio al estado anterior u original a la ejecución de los usos y las obras de carácter provisional sin derecho a percibir indemnización, cuando el ayuntamiento adopte la orden correspondiente.

b) La obligación de advertir del carácter provisional de la autorización y de sus efectos en los títulos traslativos del dominio total o parcial del inmueble y en los títulos por los que se constituyan o se transmitan derechos de arrendamiento, de superficie o de cualquier otro

derecho con las personas usuarias o explotadoras de los usos o de las obras de carácter provisional.

5. Si la persona solicitante de la licencia no es la propietaria ni la titular del derecho de usufructo sobre la finca, la tramitación de la autorización requiere la aceptación expresa de la persona titular registral de la finca.

6. Las obligaciones que la persona interesada asume en la solicitud deben inscribirse en el Registro de la Propiedad de forma previa al otorgamiento de la licencia municipal, de conformidad con lo que se establece en la legislación hipotecaria.

A estos efectos, en el trámite de emisión de los informes municipales técnico y jurídico preceptivos previstos en la LUIB y, caso que fueran favorables al otorgamiento, se ha de emitir un certificado municipal que describa la identificación de la persona solicitante, el acto para el que se ha solicitado licencia de obra o de uso provisional y las obligaciones asumidas que se establecen en las letras a) y b) del apartado 4 de este artículo, que se entregará a la persona interesada para que solicite la inscripción registral. El certificado municipal expresado debe indicar los datos de identificación registral correspondientes de la finca que exija la legislación hipotecaria.

7. Simultáneamente a la entrega del certificado municipal a que se refiere el apartado anterior, se requerirá a la persona interesada para que constituya una garantía mediante depósito o aval, en la cuantía que los servicios técnicos municipales determinen en su informe, que no podrá exceder del presupuesto de las obras y de las actuaciones necesarias para el desmontaje o derribo de las obras y de las instalaciones autorizadas y para la correcta reposición del suelo y del espacio a la situación anterior al otorgamiento de la licencia.

8. La tramitación del procedimiento de la licencia de obra o de uso provisional queda en suspenso hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las obligaciones limitativas a que se hace referencia en el apartado 6, y la constitución de la garantía a que se refiere el apartado 7. Una vez otorgada la licencia municipal de autorización de la obra o de uso provisional del suelo, el órgano municipal comunicará oportunamente esta circunstancia al Registro de la Propiedad, para su constancia.

La licencia deberá condicionar su eficacia expresamente a la obligación de que las personas usuarias o explotadoras de los usos o de las obras de carácter provisional, en virtud de arrendamiento o de cualquier otro título jurídico, acepten, ante el ayuntamiento, el cese definitivo de los usos autorizados, sin derecho de percibir indemnización, cuando el ayuntamiento adopte la orden correspondiente.

9. La licencia municipal para usos y para obras de carácter provisional podrá sujetarse a un plazo temporal máximo. En cualquier caso, los usos deberán cesar y se deberán desmontar o derribar las instalaciones y las obras, a cargo de la persona titular de la licencia y sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde el ayuntamiento por los motivos siguientes:

a) Porque haya transcurrido el plazo máximo fijado en la autorización.

b) Para ejecutar las determinaciones del planeamiento, haya transcurrido o no el plazo máximo referido en caso de que se hubiera fijado.

c) Por constatar que las personas usuarias o explotadoras, a las que se refiere el apartado 8, han realizado el uso o explotación de las obras de carácter provisional sin la aceptación de la obligación formalizada ante el ayuntamiento, con la audiencia previa de las personas interesadas, y sin perjuicio de la utilización de los instrumentos de protección de la legalidad urbanística que correspondan.

10. Si el uso o la obra provisional solicitada comporta la realización de actividades sujetas al ámbito de aplicación de la normativa de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, la licencia urbanística regulada en este artículo y la autorización en materia de actividades se deben otorgar en una resolución única del órgano municipal competente. En todo caso, de acuerdo con lo que determinan los artículos 13.2.c) y 11.4.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, el acuerdo o la resolución de otorgamiento que corresponda deberá tener en cuenta las prohibiciones expresas

establecidas por la legislación territorial y urbanística y la compatibilidad con la ordenación urbanística.

CAPÍTULO III

Régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa

Sección 1.ª Concepto y actuaciones sujetas a comunicación previa

Artículo 268. *Concepto de comunicación previa.*

1. La comunicación previa es una manifestación de voluntad que se efectúa en un documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y el resto de requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades a que se refiere el apartado cuarto del artículo 145 de la LUIB, en los supuestos previstos en su artículo 148 y que concreta el artículo 269 de este Reglamento.

2. La realización de la comunicación previa permite que la persona que la efectúa pueda iniciar la actividad de que se trate, en las condiciones que se fijan en este capítulo, siempre que la actuación comunicada sea acorde con la normativa aplicable y sin perjuicio de las facultades de comprobación, de control y de inspección que corresponden al ayuntamiento o al Consejo Insular de Mallorca ante los actos ilegales que se pretendan amparar en la expresada comunicación.

Artículo 269. *Actos sujetos a comunicación previa.*

1. Quedan sujetas al régimen de comunicación previa por ministerio de ley las actuaciones que determinan los apartados 1 y 4 del artículo 148 de la LUIB.

En los supuestos de instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo, la comunicación previa a que se refiere el artículo 148.4 de la LUIB expresada incluirá la de la infraestructura que sea necesaria para su conexión a la red de distribución correspondiente.

2. De acuerdo con lo que se prevé en el apartado 2 del artículo 148 de la LUIB, en el ámbito territorial de toda la isla de Mallorca, quedarán asimismo sujetos al régimen de comunicación previa de las personas interesadas, excepto si concurre alguna de las circunstancias que se explicitan, la realización de las actuaciones siguientes:

a) Las obras que tengan por objeto mejorar las condiciones de accesibilidad de viviendas, de edificaciones y de instalaciones de titularidad privada y de uso privado, si no requieren proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

b) La tala de árboles aislados, cuando no estén protegidos por el planeamiento o por la normativa sectorial que resulte aplicable y no pueda afectar al paisaje.

c) La colocación de vallas y carteles de propaganda que no supongan ocupación de dominio público y que se ubiquen en suelos urbanos.

d) El depósito temporal o retirada de materiales en suelo urbano.

e) El sondeo de terrenos.

f) La apertura de zanjas y catas.

g) Las agrupaciones de parcelas o solares a efectos de conformar una única unidad, incluida la modalidad de agregación.

En todo caso, se excluyen de comunicación previa y de licencia urbanística, los expresados actos de agrupación de parcelas o solares, los supuestos en los que, con ocasión de la tramitación de una licencia de edificación, reforma o ampliación, u otro tipo de actuación sujeta a licencia, se determine que la agrupación previa de las distintas unidades consideradas en el proyecto o documentación técnica, y eventualmente la vinculación registral de la totalidad de la nueva finca resultante, sea condición previa para su otorgamiento.

A estos efectos, una vez emitidos en el procedimiento de licencia los informes técnico y jurídico preceptivos previstos en la LUIB, y si son favorables al otorgamiento, se deberá

emitir un certificado municipal que ha de contener los datos correspondientes de identificación registral de las fincas que la legislación aplicable exija. La tramitación del procedimiento de licencia de obra que corresponda queda en suspensión hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción de la agrupación y eventual vinculación en el Registro de la Propiedad. Una vez otorgada la licencia de edificación o demás actuación, el órgano municipal deberá comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la Propiedad, para su constancia.

También se excluyen de comunicación previa y de licencia urbanística, los actos de agrupación cuando esta operación se establezca expresamente como condicionante de eficacia de la licencia de construcción, de acuerdo con las determinaciones de la legislación o del planeamiento, supuesto en el cual se entenderá autorizada expresamente la agrupación de las parcelas o solares que se han indicado en el proyecto o documentación técnica correspondiente.

h) Cualesquiera otros actos de utilización del suelo o de las edificaciones, las construcciones o las instalaciones que no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con el artículo 250 de este Reglamento o de acuerdo con las normas del plan general correspondiente.

Si cualesquiera de las actuaciones referidas en este apartado 2 afectasen a terrenos con la calificación de suelo rústico protegido o a las edificaciones que en él se ubiquen, o a edificios o elementos declarados formalmente bienes de interés cultural o bienes catalogados, de acuerdo con la legislación sectorial de patrimonio histórico de las Illes Balears, su ejecución requerirá la obtención de la licencia urbanística, en los términos regulados en la LUIB y en este Reglamento.

Sección 2.ª Potestades administrativas y régimen jurídico de la comunicación previa

Artículo 270. *Potestades administrativas respecto de las comunicaciones previas.*

Las facultades administrativas de verificación de los datos que constan en la comunicación y en la documentación presentada por las personas interesadas, así como el resto de potestades o de actuaciones de la administración que se prevén en esta sección, las ejercerá el órgano municipal que tenga atribuida la competencia en materia de licencias urbanísticas.

Artículo 271. *Comunicación a la administración.*

1. El procedimiento de comunicación previa se iniciará mediante el documento de comunicación que suscriba la persona promotora de la actuación acompañado, si corresponde, del resto de documentos que este artículo señala, que se ha de dirigir al ayuntamiento correspondiente.

2. A los efectos previstos en el apartado 1, y de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común, los ayuntamientos deberán que publicar y tendrán que actualizar el modelo de documento correspondiente de comunicación previa, que se habrá de facilitar a la persona interesada de forma clara e inequívoca y, en todo caso, deberá poder presentarse a distancia y por vía electrónica.

3. La persona interesada ha de presentar el documento de comunicación previa con una antelación mínima, respecto de la fecha en que se pretenda iniciar el acto, de:

a) Un día, en el caso de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 de 148 de la LUIB.

b) Quince días naturales, en los supuestos restantes de actuaciones sujetas a comunicación previa.

4. La comunicación previa ha de ir acompañada, como mínimo y sin perjuicio de la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, de:

a) Cuando implique la realización de obras o actuaciones, el proyecto completo de la actuación que se pretenda llevar a cabo, cuando sea exigible de acuerdo con la normativa

vigente, y, en otro caso, la documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble, la construcción o la instalación objeto de la actuación, con la descripción suficiente de esta y su presupuesto.

Igualmente, para toda clase de actos sujetos al régimen de comunicación previa que afecten a la estructura, al diseño exterior, a las condiciones de habitabilidad o de seguridad de edificios e instalaciones, siempre que no afecten a la estructura portante del edificio ni supongan actos de intervención en las modalidades de ampliación, reforma o cambio de uso en los edificios existentes a que se refiere el artículo 146.1.b) de la LUIB y que define el Código técnico de la edificación, es necesario presentar: una declaración responsable suscrita por personal técnico competente en la que se asume la dirección de la obra; una memoria técnica justificativa y planos que definan completamente la actuación y un presupuesto, suscritos igualmente por personal técnico competente. En su caso, se ha de presentar igualmente la documentación que sea necesaria referida al cumplimiento del Código técnico de la edificación, y también si procede, el estudio de seguridad y salud o el estudio básico, y la designación y aceptación del personal técnico que ha de coordinar la seguridad y la salud en las obras, de acuerdo con la normativa estatal en estas materias.

Cuando implique la agrupación de parcelas o solares, la documentación gráfica expresiva del estado actual, y de la parcela o solar resultante propuesta, que se ha de efectuar sobre cartografía catastral, así como la documentación registral correspondiente que identifique cada una de las porciones que se agrupan.

b) Los informes, las autorizaciones o las concesiones previas de carácter sectorial que legalmente sean exigibles de forma concurrente con la comunicación.

Los informes y las autorizaciones a que se refiere esta letra b) se han de acompañar necesariamente con la comunicación cuando la normativa sectorial que los prevé establezca su solicitud y obtención previas a cargo de la persona interesada. En otro caso, se aplican las reglas establecidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 252 de este Reglamento, supuesto en el cual el órgano municipal ha de comunicar de forma inmediata las actuaciones realizadas a la persona interesada, y en el que le ha de señalar que no puede iniciar los actos sujetos a comunicación hasta que el órgano sectorial competente comunique la emisión de su informe o el otorgamiento de su autorización.

En todo caso, si el acto respecto del que se efectúa una comunicación previa supone la ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada habrá de aportar necesariamente las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente.

c) Los justificantes del pago de los tributos correspondientes a que esté sujeta la comunicación previa si, de acuerdo con la legislación de haciendas locales y, en su caso, con la ordenanza fiscal respectiva, se establece que ha de aplicar el régimen de autoliquidación.

d) Asimismo, el modelo de documento de comunicación previa a que se refiere el apartado 2 de este artículo ha de contener un campo en el cual la persona interesada ha de fijar el plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso puede superar los dos años. Este plazo se puede prorrogar en los mismos términos y condiciones establecidos en este Reglamento para la prórroga de las licencias urbanísticas, con la presentación previa de la correspondiente modificación, sin perjuicio de que se pueda presentar una nueva comunicación previa.

e) En los casos previstos en el apartado 4 del artículo 148 de la LUIB para la instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o con gases licuados del petróleo, se ha de acompañar el proyecto técnico, si este resulta necesario, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o de acuerdo con la normativa técnica sectorial reguladora de las condiciones de estas instalaciones. Si no se exige el proyecto técnico, se ha de acompañar de un documento escrito, firmado por el personal técnico competente, en el que se ha de asumir la dirección de la obra y se ha de adjuntar una memoria descriptiva y la documentación gráfica de las instalaciones, integrada por los planos de situación, de emplazamiento, de estructura y de definición constructiva.

En todo caso, se ha de acompañar una declaración jurada o una declaración responsable, suscrita tanto por la persona promotora como por el personal técnico, de que no concurren en las instalaciones ninguna de las circunstancias a que se hace referencia en las letras a), b) y c) del mencionado apartado 4 del artículo 148 de la LUIB.

Artículo 272. *Plazos de inicio de las actuaciones y facultades de comprobación de la administración.*

1. En el supuesto del apartado 1 del artículo 148 de la LUIB, la persona interesada podrá iniciar las obras el día siguiente al de la presentación de la comunicación previa ante la administración competente.
2. En el resto de casos, el órgano competente dispondrá de un plazo de diez días, contadores desde la presentación de la comunicación, para comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo anterior.
3. Si se detectan deficiencias derivadas del incumplimiento o de la falta de concreción de alguno de los requisitos, se deberá requerir a la persona promotora a que subsane la comunicación previa en un plazo de diez días, y se le advertirá de que no puede llevar a cabo el acto de que se trate, interrumpiéndose con ello el plazo para el inicio de las obras o actuaciones.
4. Si la actuación objeto de comunicación previa fuera contraria a la ordenación urbanística, o estuviera sujeta al régimen de licencias o de autorizaciones, el órgano competente deberá notificárselo con la motivación adecuada a la persona interesada dentro del plazo de diez días, hecho que determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las actuaciones. El transcurso de este plazo sin que se efectúe la notificación no determinará por sí mismo la convalidación de la actuación.
5. Sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 187 de la LUIB, la administración ha de ordenar la suspensión de las obras o las actuaciones cuando, una vez iniciadas con la presentación de una comunicación previa, se detecte que la actuación pretendida está sujeta al régimen de licencias o de autorizaciones, de conformidad con la LUIB y este Reglamento y con cualquier otra normativa aplicable.
6. La inexactitud, la falsedad o la omisión, de carácter esencial, en cualquier dato que conste en el documento de la comunicación o en la documentación preceptiva determinarán, con la audiencia previa de las personas interesadas, la imposibilidad de seguir llevando a cabo el acto comunicado, desde el momento en que se notifique la resolución correspondiente a las personas afectadas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que sean procedentes.

Asimismo, de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común, la resolución de la administración pública que declare estas circunstancias, independientemente de las medidas de restablecimiento de la legalidad previa al inicio de la actuación correspondiente, puede comportar si así lo declara el órgano competente, la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de dos años.

7. Las comunicaciones previas quedarán sin efecto si se supera el plazo a que se refiere la letra d) del apartado 4 del artículo 271 anterior o su prórroga sin que se hayan ejecutado las actuaciones. Ello sin perjuicio de que la persona interesada pueda presentar una nueva comunicación previa.

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes a las licencias y las actuaciones sujetas a comunicación

Artículo 273. *Autorización de las modificaciones durante la ejecución de las obras.*

El régimen de autorización de las modificaciones durante la ejecución de obras es el que determina el artículo 156 de la LUIB. La ejecución de obras sin el cumplimiento de las determinaciones que corresponden en cada caso establecidas en el artículo mencionado, se entenderá efectuada en contravención a la licencia urbanística o a la comunicación previa, a los efectos de lo que dispone el título VIII de la LUIB.

Artículo 274. *Información en las obras.*

1. Es obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo, con las dimensiones y con las características adecuadas paraque se pueda observar correctamente desde la vía pública o desde un espacio accesible, que contenga los datos siguientes:

a) La identificación de la licencia urbanística otorgada, con el número de expediente y con la fecha de aprobación.
b) La identificación de la persona o de la entidad promotora y de la empresa constructora.
c) La identificación y la titulación de la persona proyectista, de la directora de la obra, de la directora de la ejecución y de la coordinadora de seguridad y salud.
d) La fecha de inicio y la de finalización de las obras.
e) Los datos restantes que establezcan las normas urbanísticas del plan general.

2. Si el acto no está sujeto a licencia, se ha de exhibir en lugar visible y accesible una copia de la comunicación previa, de la orden de ejecución, del acuerdo de aprobación del proyecto correspondiente si se trata de una obra pública exenta de licencia, o del título habilitante correspondiente, con indicación de los datos a que se refieren las letras b) y c) del apartado 1.
3. La información contenida en el cartel informativo o en la copia del título habilitante se tiene que poder leer claramente durante el tiempo que dure la ejecución de la actuación.

Artículo 275. *Información estadística de edificación y de vivienda.*

1. Las personas promotoras de actuaciones que comporten la realización de obras sujetas a licencia urbanística o al régimen de comunicación previstas en este Reglamento, así como el personal técnico responsable de las obras, han de formalizar, si procede, y deben entregar al ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con la legislación sobre función estadística pública del Estado, los formularios o los cuestionarios correspondientes a las actuaciones que la regulación sobre estadística de edificación, de construcción y de vivienda determine.
2. Corresponde al ayuntamiento remitir los formularios correspondientes al órgano estatal competente, o, en su caso, en el caso de convenio suscrito al efecto, al órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en los plazos que la normativa estadística estatal aplicable establezca.

CAPÍTULO V

Parcelaciones urbanísticas

Artículo 276. *Parcelaciones urbanísticas e indivisibilidad de las parcelas.*

1. La parcelación urbanística, de acuerdo con el artículo 159.1 de la LUIB, es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir parcelas edificables que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Se entiende que dan lugar a la constitución o a la formación de un núcleo de población los actos de división simultánea o sucesiva, en cualquier clase de suelo, que, por razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para destinarlas a usos urbanos.
Se consideran actos que pueden revelar una posible parcelación urbanística aquellos que, mediante la interposición de sociedades, de divisiones en régimen de propiedad horizontal o de asignaciones de uso o de cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir varias personas titulares a las que corresponda el uso individualizado de una parte del terreno o inmueble equivalente o asimilado a los supuestos del párrafo anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir su aplicación. En estos casos, se aplicará lo que determina la LUIB para las parcelaciones urbanísticas, según la clase de

suelo de la que se trate. No obstante, con respecto a la implantación de instalaciones de producción de energía renovable que se autoricen en suelo rústico, no supone parcelación urbanística la constitución e inscripción registral del derecho de superficie, o la formalización de arrendamientos y su eventual inscripción registral, bien sea sobre la totalidad o bien sobre una parte de una parcela en la que se haya de ubicar la instalación.

2. En los supuestos de excepción al régimen de indivisibilidad de las parcelas que establecen las letras b) y c) del apartado 1 del artículo 160 de la LUIB, la eficacia de las operaciones de segregación se condiciona a la formalización simultánea o sucesiva en la escritura pública de las operaciones de agrupación. En estos casos, la licencia preceptiva que se debe otorgar en caso de que se cumplan los requisitos de excepción a que se refiere el artículo 160 de la LUIB expresado, comporta igualmente la autorización del acto de agrupación simultánea o sucesiva, que se constituye en una condición de eficacia de la segregación o división previa, y así se ha de hacer constar en el acto administrativo de otorgamiento, de acuerdo con el artículo 256.2 de este Reglamento.

Artículo 277. *Autorización de parcelaciones.*

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que se haya aprobado previamente el planeamiento a que se refiere el artículo 161.1 de la LUIB. Si la parcelación afecta suelo urbano sujeto a un plan especial de desarrollo, se requerirá la aprobación del plan general y la del plan especial correspondiente.

2. Cualquier parcelación urbanística queda sujeta al régimen de otorgamiento de licencias urbanísticas, salvo que esta parcelación se pretenda llevar a cabo en un ámbito de actuación urbanística sujeto al sistema de reparcelación, supuesto en el cual la parcelación urbanística se ha de sujetar a la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico que detalle la ordenación del suelo.

3. Las solicitudes de licencia de parcelación urbanística se han de presentar con la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Propuesta del documento público o privado que dé lugar a la parcelación que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretenda dividir, con indicación de su referencia registral y catastral.

d) Plano parcelario de la finca expresada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se deban ceder, en su caso. Las fichas han de especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si fuera el caso.

4. Los restantes supuestos de actos de división o de segregación de fincas que no supongan parcelación urbanística, a que se refieren la letra a) del apartado 1 del artículo 146 de la LUIB y la letra a) del artículo 250 de este Reglamento, que se realicen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se sujetan igualmente a licencia urbanística, que se deberá solicitar de acuerdo con lo que prevé el apartado 3 anterior.

5. La licencia que autorice los actos de división o de segregación de parcelas clasificadas como suelo rústico se rige de acuerdo con lo que dispone el artículo 32 de la LUIB.

6. Cualquier división material de terrenos que se efectúe sin la licencia de parcelación preceptiva o con infracción de sus determinaciones, constituye infracción urbanística, de acuerdo con lo que se determina en el título VIII de la LUIB, y dará lugar a las operaciones de restauración de la legalidad infringida y a la imposición de la sanción procedente.

Artículo 278. *Supuestos especiales de actos de parcelación.*

1. En cualquier clase de suelo se pueden parcelar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a sistemas urbanísticos, con vistas a la adquisición inmediata del lote afectado por la administración competente para su ejecución, aunque el lote restante de la finca no reúna las características de solar o, en su caso, su superficie sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico, según corresponda.

Asimismo, se pueden parcelar los terrenos comprendidos en una finca afectada parcialmente a la ejecución de un ámbito de actuación de transformación urbanística para aportar el lote correspondiente a la gestión inmediata de este ámbito, aunque el lote restante no reúna las características de solar o, en su caso, su superficie sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico, según corresponda.

En los supuestos previstos en este apartado, y en los casos en que el lote restante no reúna las características de solar, alternativamente a la licencia de parcelación, esta se puede llevar a cabo mediante un certificado de no necesidad. En los casos en que el lote restante, no destinado a sistema urbanístico o no incluido dentro del ámbito de actuación de transformación urbanística, tenga la clasificación de suelo rústico, la parcelación se lleva a cabo mediante certificado municipal de no necesidad de licencia.

2. En suelo urbano, se pueden parcelar los terrenos de una finca afectada parcialmente a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria, con la finalidad de ceder inmediatamente el lote afectado a la administración actuante y poder edificar el lote restante de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

En este supuesto, la parcelación se puede autorizar simultáneamente con ocasión de la solicitud y otorgamiento de la licencia de edificación o de ampliación de la edificación preexistente, siempre que el proyecto correspondiente refleje oportunamente el lote que se tiene que ceder a la administración, con los requerimientos que prevé el artículo 277.3 de este Reglamento, constituyéndose la cesión expresada en condición de eficacia de la licencia de edificación, y que se ha de incorporar expresamente en su acto de otorgamiento.

3. Los terrenos comprendidos en una finca que, en parte, tienen la condición de solar y, que en parte, están clasificados como suelo rústico, se pueden parcelar para segregar el lote que tiene la condición de solar, aunque la superficie del lote restante sea inferior a la determinada por la legislación específica del suelo rústico.

En este supuesto, la segregación se lleva a cabo mediante certificado de no necesidad de licencia. Alternativamente, la autorización de la segregación se puede llevar a cabo simultáneamente con ocasión de otorgamiento de la licencia de edificación o de la ampliación de la edificación preexistente en la parte del terreno que tiene la condición de solar, siempre que el proyecto refleje oportunamente los lotes resultantes, y así se haga constar en el acto de otorgamiento.

4. Los terrenos comprendidos en una finca que, en parte, tienen la condición de solar y, en parte, están afectados a la ejecución de un ámbito de actuación de transformación urbanística o de sistemas urbanísticos, se pueden parcelar para segregar el lote que tiene la condición de solar, a pesar de que el ámbito de la actuación de transformación urbanística no se tenga que gestionar inmediatamente o que los sistemas urbanísticos no se tengan que adquirir inmediatamente por la administración actuante. En este supuesto, la parcelación para segregar el lote que tiene la condición de solar, se lleva a cabo:

a) Cuando la parte destinada a sistema urbanístico tiene la clasificación de suelo rústico, mediante certificado de no necesidad de licencia. Alternativamente, la autorización de la segregación se puede llevar a cabo simultáneamente con ocasión de otorgamiento de la licencia de edificación o de la ampliación de la edificación preexistente en la parte del terreno que tiene la condición de solar, siempre que el proyecto refleje oportunamente los lotes resultantes, y así se haga constar en el acto de otorgamiento.

b) Cuando la parte destinada a sistema urbanístico tiene la clasificación de suelo urbano o de suelo urbanizable, se requiere licenciade parcelación. Alternativamente, la autorización de la segregación se puede llevar a cabo simultáneamente con ocasión de otorgamiento de la licencia de edificación o de la ampliación de la edificación preexistente en la parte del terreno que tiene la condición de solar, siempre que el proyecto refleje oportunamente los lotes resultantes, y así se haga constar en el acto de otorgamiento.

c) En los casos de afectación a un ámbito de actuación de transformación urbanística previsto en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, la segregación del lote que tiene la condición de solar se lleva a cabo mediante certificado de no necesidad de licencia en el supuesto que la finca remanente no constituya directamente una segunda unidad edificable, al tener que ser objeto de reparcelación posterior, de acuerdo con el proceso de ejecución del ámbito correspondiente. En otro caso, se sujeta a licencia de parcelación. Alternativamente, la autorización de la segregación se puede llevar a cabo simultáneamente con ocasión de otorgamiento de la licencia de edificación o de la ampliación de la edificación preexistente en la parte del terreno que tiene la condición de solar, siempre que el proyecto refleje oportunamente los lotes resultantes, y así se haga constar en el acto de otorgamiento.

Artículo 279. *Certificados de no necesidad de licencia de parcelación.*

1. Los certificados de no necesidad de licencia de parcelación se emiten por el órgano que tenga atribuida la competencia para resolver estos tipos de licencia, previos los informes técnico y jurídico de los servicios municipales que deberán comprobar la conformidad del acto de división con la legislación urbanística y el planeamiento.

2. Las solicitudes de emisión de los certificados deben aportar la documentación que se establezca en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales, y en todo caso y como mínimo la documentación gráfica suficiente que comprenda los planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración, y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como la identificación catastral y registral, aportando los datos que resulten necesarios de acuerdo con la legislación hipotecaria para la autorización de las escrituras públicas y su correspondiente inscripción.

3. Los certificados de no necesidad han de incorporar los datos a que se refiere el apartado anterior, haciendo constar asimismo, si procede, la calidad indivisible de las parcelas resultantes.

4. La emisión de certificados de no necesidad de licencia que afecten terrenos clasificados como suelo rústico en los supuestos previstos en el artículo 32.2 de la LUIB y en el artículo 278 de este Reglamento no comportará, por este simple hecho, la exención de las limitaciones de usos o edificaciones en las parcelas resultantes, que prevean la legislación o el planeamiento territorial y urbanístico vigente, derivadas de las normas sobre formación de nuevas parcelas a través de actos de parcelación, división, segregación o fragmentación.

TÍTULO VIII

Disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada

Sección 1.ª Ámbito de aplicación

Artículo 280. *Regímenes reguladores de la ejecución subsidiaria.*

1. La ejecución subsidiaria de órdenes de reposición de la realidad física alterada dictadas por la administración, cuando sean ya firmes administrativamente y la persona obligada las haya incumplido, se rige por las disposiciones del presente capítulo.

2. La reposición de la realidad física alterada que derive de la ejecución de resoluciones judiciales deberá tener lugar de acuerdo con lo que el órgano jurisdiccional competente determine.

Sección 2.ª Actuaciones preliminares

Artículo 281. *Inicio de la ejecución subsidiaria.*

1. El órgano competente, según la normativa propia de cada administración, tendrá que dictar el acto expreso que decida la ejecución subsidiaria de la orden de reposición que la

persona o las personas obligadas no hayan acatado voluntariamente. En defecto de norma específica, la competencia corresponderá al órgano que haya dictado la orden de reposición.

2. El acto que decida la ejecución subsidiaria tiene que notificarse a las personas que, en el momento de adoptarse, consten como propietarias, así como también a todas las que sean titulares de derechos reales sobre el inmueble que puedan resultar afectados.

Artículo 282. *Suspensión de la ejecución.*

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición sólo se puede suspender cuando la persona que la ha que soportar comunique, dentro del plazo máximo de dos meses desde la notificación del acto a que se refiere el artículo anterior, la voluntad de llevarla a cabo por sí misma.

2. En este caso, la suspensión queda condicionada a la presentación del proyecto de restablecimiento para las obras y a la constitución de una garantía del 50% del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

3. La solicitud de una licencia de legalización no es causa de suspensión, sin perjuicio de que, una vez obtenida, se tenga que dejar sin efecto la ejecución subsidiaria.

4. La suspensión se deberá levantar, y la administración actuante tendrá que reanudar la ejecución subsidiaria, si la persona interesada incumple los plazos para llevar a cabo la orden de reposición que figuran en la orden de restablecimiento. El levantamiento de la suspensión también implica la imposibilidad de volver a solicitarla y la pérdida de la garantía constituida, que debe quedar vinculada a la satisfacción de los gastos generados por la ejecución subsidiaria.

5. La decisión de adoptar o de levantar la suspensión corresponde al órgano encargado de llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición, de acuerdo con la normativa propia de cada administración, o según las disposiciones del acto a que se refiere el apartado 1 del artículo 281 de este Reglamento. En su defecto, la competencia corresponde al mismo órgano que haya decidido la ejecución subsidiaria de la orden de reposición.

Artículo 283. *Alcance de la ejecución subsidiaria de la orden de reposición.*

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición siempre tiene que incluir la restitución al estado anterior a la comisión de la infracción, tanto de las edificaciones, de las construcciones o de las instalaciones como de los terrenos donde se ubican. Además, cuando se dé el supuesto del artículo 301.5 de este Reglamento, tendrá que implicar la demolición completa de la edificación, la construcción o la instalación.

2. En los suelos clasificados como rústicos, la restitución de los terrenos puede implicar, en su caso, que la administración realice trabajos de plantación y de conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los riesgos naturales, que las personas propietarias tienen que soportar sin derecho a indemnización por el tiempo que el proyecto técnico determine.

3. Las actuaciones de demolición se deben ajustar a la orden dictada por la administración, sin perjuicio de lo que dispone el apartado 2 del artículo 280 de este Reglamento, y sin perjuicio de la obligación de demoler completamente la edificación, construcción o instalación cuando se dé el supuesto del artículo 301.5 de este Reglamento aunque esta obligación no esté prevista expresamente en la orden dictada por la administración.

4. Cuando sobre un inmueble recaigan dos o más órdenes de reposición acordadas por la misma administración, su ejecución subsidiaria se puede hacer simultáneamente.

Artículo 284. *Proyecto técnico de las obras.*

1. Con carácter previo a la ejecución subsidiaria de la orden de reposición la administración actuante tiene que elaborar y aprobar el proyecto técnico de las tareas de reposición.

2. La toma de las mediciones necesarias para redactar el proyecto técnico se deberá realizar de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 287 de este Reglamento.

Artículo 285. *Título administrativo habilitante.*

La ejecución subsidiaria de la orden de reposición requiere que la administración actuante apruebe el correspondiente proyecto de obras. Si la administración actuante no es un ayuntamiento, deberá seguir el procedimiento regulado en el apartado b) del artículo 193.1 de la LUIB.

Artículo 286. *Contratación de las obras.*

La ejecución material de las obras se deberá encargar, por cualquiera de las modalidades recogidas en la normativa reguladora de la contratación del sector público, a la empresa de que resulte adjudicataria, excepto cuando la administración actuante lleve a cabo la reposición por sus propios medios.

Artículo 287. *Autorización y notificación de la entrada.*

1. Para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las órdenes de reposición que impliquen entrada en domicilios y en otros lugares, cuyo acceso requiera el consentimiento de la persona titular, si este no consta de forma expresa, se deberá obtener previamente la autorización del juzgado contencioso administrativo correspondiente.
2. El consentimiento se podrá pedir mediante requerimiento dirigido a la persona que conste como titular, que, si no se contesta dentro del plazo conferido por la administración actuante, se entenderá tácitamente denegado.
3. Una vez autorizada o consentida la entrada, la administración tiene que notificar a la persona propietaria el día y la hora del inicio de las tareas de reposición, así como, en su caso, la concesión del plazo que se prevé en el apartado 1 del artículo 289 de este Reglamento.

Sección 3.ª Actuaciones de ejecución de la orden de reposición

Artículo 288. *Auxilio de las fuerzas de seguridad.*

La administración actuante puede solicitar en cualquier momento el auxilio de las fuerzas de seguridad para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición, utilizando sus propios efectivos o dirigiéndose a la autoridad de quien dependan.

Artículo 289. *Retirada de bienes muebles y elementos desmontables.*

1. Cuando la edificación, la construcción o la instalación afectada por la orden de reposición contenga bienes muebles, o cuando formen parte de ella elementos desmontables que puedan ser recuperados, la administración actuante, antes de iniciar las tareas de reposición, tiene que conceder a la persona propietaria un plazo mínimo razonable para que su retirada. Transcurrido este plazo, los bienes y elementos que no se hayan retirado se han de tratar como residuos.
2. La existencia de bienes muebles y de elementos recuperables, dentro de una edificación que se debe demoler después del plazo concedido para su retirada, no suspenderá la ejecución de la orden de reposición, y los gastos que de ello se deriven deberán ser a cargo de la persona propietaria.

Artículo 290. *Medidas técnicas y de seguridad.*

Las tareas de la ejecución subsidiaria de la orden de reposición deberán tener en cuenta las medidas recogidas en las normas técnicas de edificación y en las normas de seguridad y de salud aplicables.

Artículo 291. *Desconexión de los servicios.*

1. La ejecución subsidiaria de la orden de reposición implica desconectar de las redes de servicios la edificación, la construcción o la instalación, excepto cuando se trate de eliminar sólo una parte y el suministro pueda mantenerse para la restante.

2. La administración actuante puede requerir a tal efecto la colaboración de las empresas suministradoras, que deberán interrumpir obligatoriamente los suministros que puedan existir.

Artículo 292. *Residuos de la reposición.*

Los residuos resultantes de la reposición tienen que recibir el tratamiento previsto en la normativa estatal e insular que regula la producción y la gestión de los residuos de construcción y de demolición.

Sección 4.ª Actuaciones posteriores a la ejecución subsidiaria

Artículo 293. *Gastos derivados de la reposición.*

1. La persona que, en el momento de notificarse el acto a que se refiere el artículo 281 de este Reglamento, sea propietaria de la edificación, de la construcción, de la instalación o del terreno, tendrá que abonar todos los gastos derivados de la orden de reposición. Las terceras personas adquirentes o sucesoras tendrán que responder subsidiariamente si se convierten en propietarias antes de que concluyan las actuaciones materiales de reposición.
2. El importe de los gastos tiene que incluir, entre otros, los correspondientes a las tareas materiales de reposición, a la redacción de proyectos técnicos, a los tributos, a la gestión y al tratamiento de residuos, a la retirada de materiales, a la restitución de los terrenos y, en general, a todas aquellas que sean necesarias para ejecutar la orden de reposición.

Artículo 294. *Cobro de los gastos.*

El importe de los gastos se tendrá que exigir mediante el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio, primero en vía voluntaria y después, en caso de que sea necesario, en vía ejecutiva. La cantidad exigible se podrá liquidar de forma provisional y realizarse antes de la ejecución subsidiaria, a reserva de la liquidación definitiva.

CAPÍTULO II

Otras disposiciones relativas a la disciplina urbanística

Artículo 295. *La inspección urbanística.*

1. La fecha que la propiedad tiene que comunicar en contestación al requerimiento del artículo 162.2 d) de la LUIB deberá estar dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de recepción del requerimiento.
2. Las consecuencias sancionadoras a que se refiere el artículo 162.2 d), 162.3 b) y 162.3 c) de la LUIB son:

a) En caso de que la persona responsable sea objeto de un procedimiento sancionador por infracción urbanística, la aplicación de la circunstancia agravante prevista en el artículo 184.1 g) de la LUIB.
b) En caso de que la persona responsable no sea objeto de un procedimiento sancionador por infracción urbanística, se tiene que imponer, mediante un procedimiento sancionador específico, la sanción prevista en el artículo 172.2 de la LUIB.

Artículo 296. *Competencias municipales y supramunicipales.*

1. La competencia en materia de inspección urbanística atribuida por el artículo 166.3 a) de la LUIB a los consejos insulares y entidades del artículo 15.5 de la LUIB, es sin perjuicio de que los municipios y otras administraciones públicas, de manera voluntaria, les puedan dar traslado de actas de inspección levantadas por su personal.
2. En los supuestos de actuación de los consejos insulares por competencia directa y exclusiva del artículo 166.3 LUIB, o de actuación por subrogación de competencias del artículo 166.4 LUIB, el ayuntamiento conserva, siempre y en todo caso, la competencia para

tramitar y resolver la solicitud de licencia de legalización, que se tiene que presentar ante esta administración.

Artículo 297. *Reducciones de las multas.*

1. Las reducciones del artículo 176 de la LUIB se tienen que aplicar únicamente cuando la persona solicitante de la licencia de legalización finalmente concedida o la persona promotora del proyecto de demolición o restablecimiento es alguna de las personas responsables en el procedimiento sancionador por infracción urbanística. No obstante, las reducciones se tienen que aplicar no sólo a esta persona, sino también al resto de personas responsables en el procedimiento sancionador.

2. Las reducciones del artículo 176.2 de la LUIB son aplicables únicamente si se restablece la realidad física alterada de todos los elementos que son objeto del procedimiento de restablecimiento. En consecuencia, para que se pueda aplicar la reducción derivada del restablecimiento voluntario antes de la resolución que lo ordena, se tienen que haber restablecido todos los elementos que son objeto del procedimiento de restablecimiento antes de que se dicte la resolución que ordena el restablecimiento; y para que se pueda aplicar la reducción derivada del restablecimiento voluntario dentro del plazo otorgado en la orden de restablecimiento, se tienen que haber restablecido todos los elementos que son objeto del procedimiento de restablecimiento dentro del plazo voluntario que figura en la resolución que ordena el restablecimiento.

Artículo 298. *Medida cautelar de suspensión.*

El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento.

Artículo 299. *Inicio del procedimiento de restablecimiento.*

La resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento, indicada en el artículo 188.2 de la LUIB, tiene que incluir también el plazo máximo para ejecutar la orden de restablecimiento.

Artículo 300. *Orden de restablecimiento de la realidad física alterada.*

Cuando la orden de restablecimiento se dicta por una administración distinta de la municipal, el plazo máximo de dos meses para presentar el proyecto de restablecimiento regulado en el artículo 192.3 de la LUIB, se tiene que entender que es el plazo para presentar el proyecto ante el consejo insular o entidad del artículo 15.5 de la LUIB, en aplicación del artículo 193.1 d) de la LUIB.

Artículo 301. *Restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. Dentro del procedimiento regulado en el artículo 193.1 de la LUIB, cuando la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos implica obras u otras actuaciones que no necesitan proyecto de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, el proyecto de restablecimiento se tiene que sustituir por un croquis detallado de las actuaciones que se tienen que ejecutar y de su ubicación exacta dentro de la parcela.

2. Cuando un proyecto de restablecimiento sigue los trámites del artículo 193.1 de la LUIB, las referencias a la licencia de obra y a la concesión del final de obra que aparecen en el artículo 9 del Plan Director Sectorial de gestión de residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de la isla de Mallorca, se tienen que entender hechas a los siguientes momentos:

a) Los documentos a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 9 del Plan director sectorial han de acompañar el proyecto de restablecimiento en el momento en que se presenta ante el ayuntamiento.

b) La fianza a que se refiere el artículo 9.3 del Plan director sectorial se ha de haber depositado en el Consejo Insular antes de la presentación del proyecto de restablecimiento ante el ayuntamiento.

c) La referencia al momento de la concesión del final de obra, que aparece en el último párrafo del artículo 9.3 del Plan director sectorial, se ha de entender hecha al momento de la emisión, por parte de la administración que tramita o ha tramitado el procedimiento de restablecimiento, del informe o acta de inspección que constata la ejecución del proyecto de restablecimiento.

3. Las personas solicitantes del informe previsto en el artículo 193.1 d) de la LUIB disponen de un plazo de quince días hábiles, a contar desde la fecha de recepción del informe, para presentarlo ante el ayuntamiento.

4. En caso de que los proyectos de restablecimiento de la realidad física alterada pretendan la reconstrucción de edificaciones o de parte de edificaciones que no se encuentren en ninguna de las situaciones de fuera de ordenación del art. 129.2 de la LUIB, estos proyectos se han de regir por el régimen del artículo 189.4 de la LUIB.

5. Si la ejecución de la orden de restablecimiento ha de dar como resultado la existencia de edificaciones, construcciones o instalaciones que se levantaron sin título urbanístico habilitante o con título declarado nulo y que no serán utilizables sin que se ejecute en ellas algún tipo de obra, la ejecución de la orden de restablecimiento ha de implicar la demolición completa de la edificación, construcción o instalación aunque ello no esté previsto expresamente en la orden, salvo que se obtenga licencia de legalización de la edificación, construcción o instalación. En todo caso, se encuentran en este supuesto las edificaciones levantadas sin título urbanístico habilitante o con título declarado nulo que, a raíz de una orden de restablecimiento, quedan sin techo.

Artículo 302. *Caducidad del procedimiento de restablecimiento.*

Se tienen que aplicar las siguientes reglas al régimen de la suspensión del plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento del artículo 195.2 de la LUIB:

a) Los motivos de legalidad que impiden resolver expresamente la solicitud de licencia de legalización o que impiden la producción del silencio administrativo han de ser comunicados por el ayuntamiento a la administración instructora. No obstante, la administración instructora también puede apreciar estos motivos en base a la documentación que obre en el expediente de infracción urbanística, de manera que la suspensión del procedimiento se mantendrá hasta que hayan transcurrido seis meses desde la fecha en que estos motivos hayan desaparecido.

b) En el supuesto del artículo 195.2 c) de la LUIB, si el procedimiento de restablecimiento es instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se inicia el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comunican y acreditan que el proyecto de restablecimiento ha sido presentado ante el ayuntamiento.

c) En caso de que el informe previsto en el artículo 193.1 d) de la LUIB sea notificado a las personas interesadas una vez transcurrido el plazo de un mes desde la fecha de su presentación, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento se mantiene suspendido desde la fecha de solicitud del informe y hasta que ha transcurrido el plazo de quince días establecido en el apartado 3 del artículo 301 de este reglamento.

d) Como supuesto de suspensión potestativa del artículo 22.1 e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la administración que tramita los procedimientos de restablecimiento o sancionador puede suspender el plazo de caducidad de estos procedimientos desde la fecha en que la persona interesada alega la existencia de título urbanístico habilitante otorgado que ampararía total o parcialmente actuaciones objeto de los procedimientos hasta el momento en qué, una vez solicitada y recibida en su caso la documentación completa del expediente del título habilitante, sea emitido por la administración que tramita los procedimientos de restablecimiento o sancionador el análisis dirimente en forma de informe técnico que analice si las actuaciones están amparadas total o parcialmente por el título.

e) Como supuesto de suspensión del artículo 25.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la administración que tramita el procedimiento de restablecimiento o sancionador ha de suspender el plazo de caducidad de estos procedimientos desde la fecha en que la persona

interesada solicita que se realice visita de inspección a las actuaciones objeto de los procedimientos hasta la fecha en qué sea levantada el acta correspondiente a la visita solicitada.

f) Como supuesto de suspensión del artículo 22.2 a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la administración insular que tramita el procedimiento de restablecimiento o sancionador tiene que suspender el plazo de caducidad de estos procedimientos desde la fecha en que, por aplicación de los apartados 1 o 4 del artículo 185 de la LUIB y los apartados 1 y 3 del artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, realiza el requerimiento de revisión de oficio o interpone recurso contencioso administrativo contra una licencia urbanística municipal que ampara total o parcialmente actuaciones objeto de los procedimientos y que incurre en algún supuesto de nulidad de pleno derecho, hasta la fecha de la firmeza de la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento de revisión de oficio o, en su caso, la fecha de la firmeza del pronunciamiento judicial que ponga fin al proceso contencioso administrativo.

Artículo 303. *Plazo máximo para iniciar el procedimiento de restablecimiento.*

1. La referencia a los actos o usos ilegales del artículo 196.2, apartados a) y b), de la LUIB implica la no prescripción de la acción de restablecimiento para cualquier acto o uso sometido a título urbanístico habilitante que se efectúe o se haya efectuado sin este en terrenos que tengan la clasificación de suelo rústico o en los bienes o espacios relacionados en el apartado b) del mencionado artículo, con independencia de que el acto o uso sea admitido o no admitido.

2. La referencia a todas las infracciones urbanísticas que aparece en el apartado 13 de la disposición transitoria octava de la LUIB incluye únicamente aquellas recogidas en el artículo 196.1 de la LUIB, en que el plazo de prescripción de la acción de restablecimiento es de ocho años desde la total finalización de los actos que las fundamentan; sin perjuicio, por lo tanto, de los supuestos de no prescripción previstos en los artículos 154.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, y en el artículo 196.2 de la LUIB.

Artículo 304. *Procedimiento para ejercer la potestad sancionadora.*

La persona instructora del procedimiento sancionador, indicado en el artículo 197 de la LUIB, deberá ser designada entre el personal funcionario de la administración actuante.

Artículo 305. *Prescripción de las infracciones.*

El plazo de prescripción de un año de las infracciones leves, establecido en el artículo 205.1 a) de la LUIB, es aplicable únicamente a los efectos de la imposición de la sanción correspondiente. El plazo máximo para iniciar el procedimiento de restablecimiento por cualquier infracción urbanística, también por las infracciones leves, se rige por los apartados 1 y 2 del artículo 196 de la LUIB.

Disposición adicional. *Informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.*

1. En los municipios de la isla de Mallorca con una población superior a 5.000 habitantes, el informe del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere la disposición adicional primera de la LUIB y el apartado 6 del artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, se ha de elevar a los respectivos plenos.

2. El informe de seguimiento a que se refiere el apartado anterior ha de considerar los aspectos siguientes:

a) El cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental de los instrumentos de planeamiento, y las desviaciones resultantes eventuales en relación con las estimaciones realizadas en estos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la hacienda local que pueda derivar del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica.

b) La relación de actuaciones, sus objetivos y la finalidad, con la identificación descriptiva y gráfica del ámbito.

c) La relación de los planes y del resto de instrumentos de gestión y de ejecución aprobados definitivamente para desarrollar cada actuación, con indicación de su publicación oficial.

d) Las determinaciones de la ordenación urbanística establecida en el planeamiento, con indicación de la clasificación de suelo, del ámbito y de los usos de la actuación, de los coeficientes de edificabilidad y de aprovechamiento, con distinción de las superficies destinadas a usos lucrativos, a dotaciones y, en su caso, las superficies destinadas a vivienda sometida a algún tipo de protección pública.

e) El presupuesto de ejecución material, de acuerdo con la contratación de las obras de urbanización y de acuerdo con el proyecto de urbanización o de dotación aprobado, o sus modificaciones.

f) La memoria de desarrollo de la ejecución de la actuación, que debe comprender el procedimiento de adjudicación de las obras de urbanización o de dotación; el grado de cumplimiento de los plazos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico con inclusión de la ejecución de las conexiones con los sistemas generales exteriores, el refuerzo o la ampliación de los existentes y, en su caso, el estado de ejecución de la edificación simultánea a la urbanización y la recepción de las obras de urbanización.

3. El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística se deberá adecuar, en su caso, a los requerimientos que pueden derivar del sistema público de información sobre suelo y urbanismo a que se refiere la disposición adicional primera del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

Asimismo, el informe puede tener los mismos efectos del seguimiento a que se refiere la legislación estatal y autonómica de las Illes Balears sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, en caso de que cumpla los requerimientos establecidos en la expresada legislación ambiental.

Disposición transitoria primera. *Suelo dotacional de equipamiento público escolar.*

A falta de normativa o planificación sectorial aprobada por el Gobierno de las Illes Balears que ordene los requerimientos de las reservas de suelo con uso escolar o educativo, se considerará que requiere una parcela mínima de cuatro mil quinientos metros cuadrados para la enseñanza infantil y de primaria, y otra parcela mínima de seis mil metros cuadrados para la enseñanza secundaria obligatoria y bachiller, con referencia a la circunscripción escolar.

Disposición transitoria segunda. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle que exija expresamente el planeamiento vigente en fecha 29 de mayo de 2014, momento de la entrada en vigor dela Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, y también los que resulten necesarios de acuerdo con el expresado planeamiento, se podrán tramitar de acuerdo con la normativa anterior hasta que se aprueben o bien los planes generales adaptados a las determinaciones de aquella Ley que se puedan acoger a lo que prevé la letra a) del punto 1 de disposición transitoria segunda de la LUIB; o bien los planes generales y los planes de ordenación detallada adaptados a las determinaciones de la LUIB.

2. Únicamente al efecto previsto en el apartado 1 de esta disposición, en suelo urbano, los estudios de detalle podrán prever el primer señalamiento de alineaciones y rasantes, debiéndose entender esta determinación como el señalamiento originario de los mencionados elementos que se tengan que aplicar con relación al sistema viario interior u otras calificaciones que así lo requieran dentro del ámbito interno del estudio de detalle, completando sin alteración las que prevé el plan general, parcial o especial, ni tampoco sin alteración de las definidas en los futuros enlaces en el viario existente.

3. En el caso de que el planeamiento vigente no prevea la justificación expresa de los requisitos establecidos en la legislación estatal en materia de costas para determinadas autorizaciones de edificación o construcción de cariz excepcional, se pueden formular estudios de detalle. En todo caso, la formulación de estos estudios de detalle deberá respetar las determinaciones contenidas en el planeamiento de jerarquía superior sobre

delimitación de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante actuaciones edificatorias para las cuales se solicite autorización.

Disposición transitoria tercera. *Remisión de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.*

Hasta que el Gobierno de las Illes Balears constituya formalmente el Archivo de Urbanismo de las Illes Balears o se proceda al desarrollo reglamentario a que se refiere la letra a) del apartado 2 de la disposición final primera de la LUIB, la remisión de los ejemplares de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca o por los municipios de esta isla, así como el resto de instrumentos o documentación que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, se tenga que remitir igualmente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, se deberá efectuar al órgano autonómico que determine la normativa de organización y de atribución de competencias del Gobierno de las Illes Balears.

Disposición transitoria cuarta. *Desarrollo de la disposición transitoria decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*

1. Los terrenos a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la LUIB, se podrán clasificar como suelo urbano con los requisitos y condiciones que en ella se establecen. El ámbito que se delimite a efectos de la clasificación en el procedimiento de la revisión del planeamiento general, en todo caso, sólo podrá estar incluido dentro del perímetro correspondiente al sector de suelo urbanizable o de suelo apto para la urbanización previsto en el expresado planeamiento general objeto de revisión y que fue reclasificado a suelo rústico por una norma de rango legal posterior.

2. Si el planeamiento general que se revisa opta por la clasificación de suelo urbano de los terrenos a que se refiere el apartado anterior, deberá prever una unidad de actuación urbanística en la que, en todo caso, se tendrán que incluir estos terrenos.

3. La ordenación que establezca el documento de revisión del planeamiento general deberá tener en cuenta los requisitos siguientes:

a) Se deberá garantizar el cumplimiento efectivo de los deberes y obligaciones que prevé el apartado 2 de la disposición transitoria decimocuarta de la LUIB, en cuanto a cesión de suelo destinado a sistemas viarios; así como de suelo destinado al cumplimiento de los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y espacios libres públicos que prevé el artículo 43.4 de la expresada Ley. En este último caso, en la proporción que corresponda de acuerdo con los parámetros que prevé aquel precepto, en función del tipo de uso predominante; proporción que se tendrá que aplicar a partir del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta.

Los suelos de cesión obligatoria para el cumplimiento de los estándares dotacionales tendrán la condición de sistemas urbanísticos locales, incluidos en una unidad de actuación según establezca la ordenación de la revisión del planeamiento general.

El deber de cesión de suelo con destino al aprovechamiento urbanístico público a que se refiere el artículo 24.3 de la LUIB se ha de corresponder igualmente con el que deriva de la superficie del suelo clasificado como urbano del ámbito de la unidad de actuación correspondiente a los terrenos consolidados por la edificación a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta; y como mínimo deberá ser de un porcentaje del 15%, de acuerdo con el artículo 29.3.d) de la Ley; sin perjuicio de su incremento hasta alcanzar el 20% en las circunstancias que en él se determinan.

b) En ningún caso, la ordenación puede prever como supuestos de imposibilidad física del cumplimiento de los deberes legales decesión de terrenos:

1.º El que corresponde a los terrenos destinados o que constituyen la red de infraestructura viaria, dado que dicha red constituye un requisito legal derivado de su condición como servicio urbanístico básico preexistente a que se refiere el artículo 22 de la LUIB, al que remite el punto 1 de su disposición transitoria decimocuarta.

2.º El que corresponde a los terrenos constitutivos de los sistemas urbanísticos de cesión obligatoria correlativos a los estándares dotacionales de aparcamientos, equipamientos y

espacios libres públicos a los que se refiere el artículo 43.4 de la LUIB, en el caso de que, una vez delimitado el ámbito que se clasifique como suelo urbano de acuerdo con el apartado 1 de la disposición transitoria decimocuarta de la expresada Ley, quede todavía, dentro del antiguo perímetro del polígono o sector de suelo urbanizable o apto para la urbanización, una superficie de suelo suficiente para ubicar el correspondiente a estos estándares dotacionales, y la legislación y los instrumentos de ordenación territorial permitan su transformación a efectos de la implantación de estos sistemas. En este caso, la superficie de suelo necesaria se deberá incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

3.º El que corresponde a los terrenos con destino al aprovechamiento urbanístico público, tanto en el caso de que la superficie restante de suelo apto para la edificación clasificada como suelo urbano y no ocupada materialmente resulte suficiente, o, en su caso, en una parte proporcional y/o con construcciones ubicadas en la parte consolidada por la edificación preexistente; como igualmente en caso de que se pueda materializar mediante la cesión de suelo urbano equivalente con aprovechamiento lucrativo en otros terrenos exteriores. En este último caso, la superficie de suelo necesaria se debe incluir en la delimitación de la unidad de actuación urbanística a efectos de gestión.

c) En todo caso, las cantidades sustitutorias en metálico de los deberes legales de cesión de terrenos, quedan afectas bien a las finalidades de adquisición de suelo dotacional, o bien a su integración en el patrimonio público municipal de suelo en el caso del suelo de aprovechamiento urbanístico público, según corresponda.

d) Se han de respetar las limitaciones establecidas en el apartado 3 de la disposición transitoria decimocuarta de la LUIB, relativas a la prohibición de incremento del aprovechamiento urbanístico de las parcelas lucrativas y al mantenimiento de los usos de los terrenos.

Disposición transitoria quinta. *Aprobación de los catálogos de elementos y espacios protegidos redactados como instrumentos autónomos del planeamiento.*

1. Los catálogos de protección de elementos y espacios protegidos, o denominación equivalente en la legislación aplicable en su momento, que se hayan aprobado inicialmente en la modalidad de instrumento autónomo que admitía la normativa aplicable antes de la entrada en vigor de la LUIB, pueden continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva. En este caso, la tramitación y la aprobación deben sujetarse a las mismas disposiciones que rigen las del plan urbanístico correspondiente a cuyo ámbito territorial vayan referidos.

2. El órgano que apruebe definitivamente el catálogo de elementos y espacios protegidos o sus modificaciones, en el supuesto previsto en el apartado 1 anterior, deberá remitir un ejemplar con las diligencias de aprobación definitiva al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al ayuntamiento o al Consejo Insular de Mallorca, según quien lo haya aprobado.

3. Se aplican a los catálogos a que se refiere el apartado 1 anterior las previsiones que establece el artículo 51 de la LUIB. Ello, sin perjuicio de las medidas específicas de suspensión que deriven de los procedimientos de declaración de bienes de interés cultural, de declaración de bienes del catálogo insular, o de delimitación de los entornos de protección, que pueda adoptar el órgano competente del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

Disposición transitoria sexta. *Primera aprobación anual del inventario del patrimonio público municipal de suelo.*

1. Los municipios que no tengan formalizado el inventario separado a que se refiere el artículo 210 de este Reglamento en el momento de su entrada en vigor, deberán aprobarlo en un plazo máximo de un año.

2. Lo que se dispone en el apartado anterior no impide la aplicación del resto de disposiciones contenidas en este Reglamento respecto de los bienes y derechos que se tengan que integrar en el inventario referido.

Disposición transitoria séptima. *Aplicación de las normas del anexo II.*

Las disposiciones en materia de definiciones y parámetros urbanísticos que contiene el anexo II de este Reglamento, son de cumplimiento obligado en el momento de la primera formulación del plan general y del plan de ordenación detallada, o en la revisión del planeamiento vigente. Las normas urbanísticas de estos instrumentos tendrán que indicar su aplicación a través de la referencia a dicho anexo, sin necesidad de reproducción.

Disposición derogatoria.

A la entrada en vigor este Reglamento, queda derogado expresamente el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015. Asimismo, quedan derogadas todas las disposiciones del mismo rango o de un rango inferior aprobadas por el Consejo Insular de Mallorca que se opongan a lo que en él se dispone.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Este Reglamento entra en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Butlletí Oficial de las Illes Balears».

ANEXO I

Disposiciones en materia de calidad urbana, usos del suelo y sobre las condiciones de la red viaria

Artículo 1. *Regulación de los usos.*

Para regular los usos del suelo y del subsuelo, los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán considerar la clasificación de acuerdo con las características materiales, la utilización y la titularidad, y la definición a efectos funcionales, de acuerdo con las reglas siguientes:

1. Clasificación de los usos de acuerdo con las características materiales que tengan:

a) Uso global: corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, turístico, terciario, industrial y dotacional. La asignación a una categoría o calificación de suelo de un uso global condiciona la asignación posterior de usos detallados, de manera tal que deben poder ser subsumibles.

b) Uso detallado: corresponde a las distintas categorías en que se pueden dividir los usos globales, como plurifamiliar o unifamiliar, residencial de vivienda libre o sujeta a régimen de protección pública, comercial, turístico en las modalidades establecidas en la legislación sectorial, oficinas u otras subcategorías análogas.

c) Uso mayoritario o predominante: corresponde al que dispone de una mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

d) Uso compatible: corresponde al que el planeamiento admite que se puede realizar de forma conjunta con el uso mayoritario.

e) Uso prohibido: es un uso prohibido el que define así específicamente el planeamiento que corresponda. A falta de esta precisión en el plan, tienen esta condición los que sean incompatibles con los usos permitidos.

f) Uso provisional: corresponde al uso que, de forma excepcional, se autoriza con un carácter no permanente en el suelo, que no requiere obras ni instalaciones permanentes, y no dificulta la ejecución del planeamiento, en los términos que establece la LUIB y este Reglamento.

2. Clasificación de los usos por la utilización que se hace:

a) Uso público: el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que establece la legislación al efecto.

b) Uso colectivo: el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al que se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

c) Uso privado: el que desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

3. Clasificación de los usos según su titularidad:

a) Uso de dominio público: el que el planeamiento determina una titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos que se consideran de interés público y social.

b) Uso de dominio privado: el que el planeamiento determina una titularidad privada del resto de los usos asignados no incluidos en la letra anterior.

4. Definición de los usos según sus características funcionales:

4.1 Uso residencial: es el uso que se establece en edificaciones destinadas a la estancia permanente de las personas. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso residencial unifamiliar aislado o entre medianeras: es el uso correspondiente al alojamiento de una sola familia en el total de un edificio, constituye, junto con la parcela, una única unidad registral y tiene acceso exclusivo desde la vía pública.

b) Uso residencial plurifamiliar, constituido por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las unidades de vivienda.

c) Uso residencial comunitario, constituido por el uso establecido en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos de personas que no constituyen unidades familiares.

d) Uso residencial de vivienda de protección pública, constituida por un uso residencial sujeto al régimen de vivienda de protección pública de acuerdo con las modalidades que establezca esta normativa sectorial.

4.2 Uso turístico: es el uso constituido por las actividades que llevan a cabo las personas durante los viajes y las estancias en lugares diferentes de los de su entorno habitual, sea cual sea su finalidad y por periodos temporales determinados, y que incluyen los servicios de alojamiento, restauración u otras actividades de entretenimiento, esparcimiento o deportivas y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Illes Balears. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso de alojamiento turístico: integrado por las actividades consistentes en la prestación de un servicio de alojamiento al público mediante precio, de forma profesional y habitual, tanto si es de manera permanente como temporal, y con la prestación de servicios complementarios o sin ella. Salvo las excepciones establecidas en la legislación turística, no se admite el uso detallado de alojamiento turístico y el residencial como compatibles en una misma parcela.

b) Uso de establecimiento turístico: integrado por las actividades que, incluyendo o no el servicio de alojamiento, se llevan a cabo en unidades funcionales dirigidas y dispuestas para la prestación adecuada de uno o varios servicios turísticos de acuerdo con la legislación sectorial.

c) Uso compatible y secundario al turístico: integrado por las actividades y los usos que determina, con este carácter detallado, el planeamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación autonómica propia de las Illes Balears.

4.3 Uso terciario: es el uso destinado a actividades que, con carácter lucrativo y no incluidas dentro del uso global turístico, están orientadas en el comercio de bienes de consumo, la prestación de servicios y la actividad administrativa de iniciativa privada. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso comercial: es el que, de acuerdo con la legislación sectorial, comprende las actividades destinadas al suministro de bienes al público mediante la venta y la prestación

de servicios a personas particulares. Se ha de distinguir el uso de gran establecimiento o superficie comercial, de acuerdo con la legislación sectorial.

b) Uso administrativo privado: es el que comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información o análogos, sea a las empresas o a las personas particulares.

c) Uso recreativo: es el que comprende las actividades ligadas al ocio y el esparcimiento en general, como las salas de espectáculos, cines, salas de juego, parques de atracciones o actividades análogas.

d) Uso de taller: es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y utensilios, la producción artesanal, como también las artes plásticas y gráficas.

4.4 Uso industrial: es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se distinguen, con carácter no exhaustivo, los usos detallados siguientes:

a) Uso productivo: es el que comprende las actividades de producción de bienes en sentido estricto.

b) Uso de almacenaje: comprende el depósito, custodia y distribución tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para el proceso productivo.

4.5 Uso dotacional: es el que comprende las distintas actividades, sean públicas o privadas, destinadas a la enseñanza o a la formación, de carácter asistencial o administrativo, y también las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los usos detallados siguientes:

a) Uso de comunicaciones: es el que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluyendo las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto de titularidad pública como de titularidad privada. Con carácter no exhaustivo se pueden diferenciar los usos de comunicaciones siguientes:

− El uso de red viaria, que comprende el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas a este efecto.

− El uso de aparcamiento de vehículos, que comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados a estacionar los vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos a este efecto. Asimismo, se incluye en este uso el de depósito o de guarda de grandes vehículos automóviles como autobuses y camiones.

− El uso de transportes, que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tráfico y a la estancia de personas, tanto de transporte público, como privado o colectivo.

b) Uso de infraestructuras o servicios urbanos: es el que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, como las relacionadas con el ciclo hidráulico, las instalaciones de energía y de telecomunicaciones, el tratamiento de residuos, las estaciones de servicio de suministro de carburante o de energía y los cementerios. Con carácter no exhaustivo, se pueden diferenciar los usos de infraestructuras o servicios urbanos siguientes:

− El uso de instalaciones y servicios, que comprende las actividades destinadas a las grandes redes de abastecimiento y centros de producción o almacenaje de energía, y también las redes e instalaciones de tratamiento de residuos.

− El uso de comunicaciones y telecomunicaciones, que comprende las actividades que se desarrollan en las áreas y las instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones, como los de correos, telégrafos y teléfonos; y telecomunicaciones, como los de radio, televisión y transmisión de datos.

− El uso de estaciones de servicios, que comprende los espacios y los edificios destinados exclusivamente a suministro de combustibles.

− El uso de cementerios: son las actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios o tanatorios, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

c) Uso de espacio libre: es el que comprende las zonas verdes y los jardines, sean de titularidad pública o privada. Se pueden diferenciar los usos siguientes:

− El uso de espacios libres de uso y dominio públicos, que comprende las zonas de uso y dominio público destinadas al esparcimiento y al recreo de la población. En todo caso, para este uso se deberá aplicar lo que determina el punto 3 de este Anexo.
− El uso de espacios libres privados, que comprende las áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado.

d) Uso de equipamientos: es el que comprende los usos integrados por distintas actividades como las de formación, la asistencial o la administrativa, y también las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Con carácter no exhaustivo, se pueden diferenciar los usos de equipamientos siguientes:

− El uso educativo, que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria o académica de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
− El uso cultural, que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual y cultural, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
− El uso deportivo, que comprende las actividades destinadas a la práctica deportiva de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico
− El uso religioso, que comprende las actividades destinadas al culto religioso, sean de titularidad pública o privada, como también los usos que se asocian y a las formas de vida asociativa religiosa. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
− El uso administrativo o institucional, que comprende las actividades propias de los servicios de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales. Se incluyen, asimismo, los usos destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como parques de bomberos, policía y fuerzas de seguridad, protección civil u otros usos análogos.
− El uso sanitario, que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.
− El uso asistencial, que comprende las actividades destinadas a la información, lo orientación y la prestación de servicios o ayudas sociales, incluyendo usos más generales como las residencias de personas mayores, los centros geriátricos, de tratamiento de dependencias y de asistencia social en general, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

Artículo 2. *Categorías de las reservas de suelo de espacios libres y de equipamientos públicos.*

1. A los efectos previstos en la LUIB y en este Reglamento, las reservas de suelo para espacios libres que prevea el planeamiento urbanístico se dividen en las categorías siguientes:

a) Áreas de juego: deben prever una superficie mínima de 200 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso, sólo pueden tener la consideración de sistema local.
b) Jardines: deben disponer de una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 30 metros de diámetro. Pueden tener tanto la consideración de sistema local como la de sistema general de espacios libres.
c) Parques: deben disponer de una superficie mínima de 15.000 metros cuadrados y permitir que se inscriba un círculo de 100 metros de diámetro. Pueden tener tanto la consideración de sistema local como la de sistema general de espacios libres.

2. Los espacios libres deben reunir las condiciones siguientes:

a) Tener las condiciones apropiadas para plantar especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie.

b) Deben tener la posición que suponga un servicio mejor a las personas residentes y usuarias, estando prohibidas las localizaciones de acceso difícil, las que invadan una zona de paso de peatones y las que tengan una falta de centralidad.

c) No se pueden destinar a espacio libre porciones residuales de la parcelación, ni se pueden considerar como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no pueden computar como parte de las zonas verdes, pero sí que pueden hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado anterior, excepto el diámetro de círculo que se debe poder inscribir, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 30 exigidos con carácter general.

d) Sólo se pueden destinar a usos generales y normales que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino, aunque el planeamiento puede admitir pequeñas instalaciones accesorias a su funcionalidad como quioscos o elementos similares, de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total de la zona.

e) Las zonas de protección que establece la legislación sectorial en materia de infraestructuras de carreteras o transportes, de protección del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico u otra legislación sectorial análoga, tienen la funcionalidad propia que establezca aquella normativa y, por lo tanto, no pueden computar a efectos de su consideración como zona verde.

f) Su emplazamiento debe evitar las zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

3. Las reservas de suelo destinadas a equipamiento público que integran el sistema dotacional, tanto de carácter local como general, se deben delimitar diferenciando alguna de las calificaciones que se detallan en este apartado. Los documentos de planeamiento han de identificar cada equipamiento con las siglas adecuadas para diferenciar tanto su carácter local o general como diferenciarlos de los equipamientos de titularidad privada, de acuerdo, en su caso, con los criterios de estandarización y normalización que pueda fijar reglamentariamente el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional segunda de la LUIB.

a) Educativo: comprende los centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.

b) Deportivo: comprende las instalaciones para practicar el deporte, tanto al aire libre como en espacios cerrados, de localización preferente, en su caso, de forma adyacente a los suelos de equipamiento educativo.

c) Cultural: comprende las bibliotecas, teatros, museos y otros servicios de finalidad análoga.

d) Sanitario: comprende las instalaciones y los servicios sanitarios.

e) Asistencial: comprende las instalaciones y los servicios de asistencia y de bienestar social.

f) Servicios urbanos: comprende las instalaciones de protección civil, militares, de seguridad ciudadana, de mantenimiento del medioambiente urbano, cementerios, abastecimientos, infraestructuras de los transportes, de las comunicaciones y de las telecomunicaciones.

g) Administrativo e institucional: comprende los elementos que integran las redes institucionales y dependencias de las administraciones públicas y sus entes instrumentales, las judiciales y otras de naturaleza análoga.

h) Alojamiento dotacional: comprende la actividad de titularidad pública definida en el apartado l del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

La superficie y la dimensión del suelo de cada uno de los equipamientos públicos debe cumplir los criterios de la normativa sectorial que regula los servicios, y se ha de ubicar en localizaciones que den el mejor servicio a las personas residentes y usuarias, y prohibiéndose las localizaciones de difícil acceso a los peatones o faltas de centralidad.

Artículo 3. *Elementos integrantes de la red viaria y condiciones de funcionalidad.*

1. En la red viaria pública que prevea el planeamiento urbanístico se incluirá:

a) El viario: son las vías de comunicación, el plan general tiene debe prever las áreas reservadas a los diversos modelos de tráfico y a los medios de transporte. Las zonas ajardinadas, como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para ordenar el tráfico vial, comprendidas dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales, interurbanas o de la red pública municipal se consideran elementos de la red viaria.

b) Los aparcamientos: son las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación, sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

2. El diseño de la nueva red viaria que no esté incluida entre las modalidades previstas en la legislación de carreteras deberá ajustarse a las condiciones funcionales siguientes:

a) Se ha de establecer un equilibrio entre los perfiles longitudinales y transversales de los trazados viarios y el relieve natural de los terrenos, de manera que las pendientes de los viales no resulten excesivas, ni produzcan movimientos del tierra que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico o visual.

b) Excepto casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tránsito rodado no puede superar el 15%. Las calles de peatones han de disponer de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 15%. No se admiten recorridos de carril bici en áreas de suelo urbano y urbanizable cuya pendiente supere el 15%.

c) Todos los viales tendrán que permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo que deberán disponer de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros. Asimismo, se deberá evitar la formación de puntos bajos que impidan el desagüe natural de las aguas de lluvia a través de la superficie viaria.

d) En los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá implantar un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea confrontante a terrenos no urbanizados.

e) Las calles y el resto de elementos que integran la red viaria deberán diseñarse en el planeamiento de manera que garanticen el cumplimiento y permitan la funcionalidad de la normativa sectorial en materia de itinerarios adaptados y de accesibilidad que sea aplicable en cada caso.

f) Las áreas de peatones han de estar separadas del tránsito rodado y deben reunir las condiciones necesarias de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. No obstante, se podrá autorizar a través de ellas el acceso a aparcamientos privados y a parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

3. En suelo urbanizable, los elementos de la red viaria que no estén incluidos dentro de las modalidades previstas en la legislación de carreteras, deberán ajustarse a las dimensiones siguientes:

a) La anchura mínima de los viales de tráfico deberá ser la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Uso global residencial o turístico-intensidad de edificación:		
− Mayor de 0,60 m² /m²	16 metros	20 metros
− Entre 0,60 m² /m² y 0,30 m² /m²	12 metros	16 metros
− Menor de 0,30 m² /m²	10 metros	12 metros
Uso global terciario	16 metros	20 metros
Uso global industrial	18 metros	24 metros

En ámbitos o sectores de uso dominante residencial se admitirá que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% en las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa

menor. Asimismo, en ámbitos o sectores de suelo urbanizable directamente ordenado y de dimensión reducida se admitirá excepcionalmente anchuras inferiores a las del cuadro, siempre que quede acreditada la suficiencia y funcionalidad para atender los usos y niveles de intensidades que prevea el planeamiento y que se justifique por razones de mantenimiento de la homogeneidad con las características de los viales de tráfico del suelo urbano confrontante.

b) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras deberán disponer de una anchura mínima de 2,5 metros y tendrán que incorporar arbolado de alineación, con la limitación de no condicionar la anchura efectiva de paso.

c) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos deberán disponer de una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

d) Las franjas específicas de carril bici deberán disponer de una anchura mínima de 2 metros.

e) Las plazas de aparcamiento deberán tener unas dimensiones mínimas de 2,50 por 5,00 metros. Cuando en los instrumentos de planeamiento no se delimiten gráficamente las plazas de aparcamiento, las dimensiones indicadas anteriormente serán las que se utilizarán para calcular el número de plazas posibles en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

En todo caso, en la previsión de plazas de aparcamiento, se deberán cumplir las determinaciones sobre reservas obligatorias establecidas en la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, de acuerdo con los requerimientos y estándares superficiales que se fijen.

Asimismo, el planeamiento deberá establecer las previsiones adecuadas con relación a los aparcamientos de carácter privado.

4. En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concretade plazas que se fije en los planos de ordenación o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de una plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento. En estas zonas específicas se tendrá que exigir como mínimo la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, con la distribución homogénea en toda su superficie.

ANEXO II

Disposiciones en materia de definiciones y parámetros urbanísticos

Sección 1.ª Definiciones

Subsección 1.ª Definiciones relativas al terreno y otros

Artículo 1. *Definiciones relativas al terreno.*

1. En función de su transformación:

a) Terreno natural: situación del terreno antes de cualquier actuación de transformación sobre él.

b) Terreno modificado o alterado: situación del terreno que ha sido previa y artificialmente transformado.

c) Terreno final: situación del terreno una vez realizada la actuación de transformación sobre él.

2. En función de su pendiente:

a) Terreno con pendiente baja: terreno que tiene una pendiente inferior al 10%.

b) Terreno con pendiente media: terreno que tiene una pendiente entre el 10% y el 20%.

c) Terreno con pendiente elevada: terreno que tiene una pendiente superior al 20%.

3. Superficie de un terreno: dimensión de la proyección vertical del terreno sobre un plano horizontal. Se mide en m² o en Ha.

Artículo 2. *Definiciones relativas a las alineaciones y rasantes.*

1. Alineaciones:

a) Alineación de vial: línea que en un plano de un planeamiento representa el plano vertical que delimita los viales y los espacios destinados a aparcamientos públicos con cualquier otro espacio, sea de dominio público o privado, y sea o no edificable.
b) Alineación de fachada: plano vertical a partir del cual se sitúan las edificaciones. Estas alineaciones pueden ser coincidentes o retranqueadas respecto de la de vial, según se determina en algunas zonificaciones.
c) Alineación interior: alineación de fachada que, en algunas zonificaciones, delimitan el patio interior de las manzanas.

2. Otros:

a) Medianera: plano vertical que determina el eje de simetría del muro que separa dos parcelas confrontantes.
b) Profundidad edificable: distancia perpendicular comprendida entre las fachadas al vial y la posterior, que determinan el área edificable. Se mide en metros.
c) Retranqueo: separación comprendida entre una edificación y una alineación o una medianera, medida perpendicularmente desde el punto más saliente de la edificación, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm. Se mide en metros.

3. Rasantes:

a) Rasante: línea que define el perfil longitudinal del pavimento de una acera o calzada.
b) Rasante de calzada: rasante definida por la intersección del plano del eje del vial y por el pavimento de la calzada.
c) Rasante de acera: rasante definida por la intersección del plano de alineación oficial y por el pavimento de la acera.

Artículo 3. *Definiciones básicas de construcción y edificación.*

1. Construcción: elemento físico constituido por unos o más materiales resistentes que se disponen por encima o por debajo del terreno ocupando un área determinada.
2. Edificio o edificación: construcción estable, realizada con materiales resistentes, que conforma en su interior espacios para habitar o para otros usos.

Subsección 2.ª Definiciones relativas a las edificaciones, a sus componentes y a los tipos de obras

Artículo 4. *Definiciones relativas a las tipologías de las edificaciones.*

1. En relación a la situación en la parcela:

a) Edificación aislada: edificación que se sitúa separada de todos los límites de la parcela.
b) Edificación alineada a espacio público (sea vial o espacio libre): edificación que se sitúa con su fachada lindando con el vial o el espacio público en que se fundamenta.
c) Edificación retranqueada a espacio público (sea vial o espacio libre): edificación que se sitúa con su fachada separada, a una distancia determinada, con el vial o el espacio público en que se fundamenta.
d) Edificación de volumetría específica: edificación con una morfología y disposición singular y predeterminada.

2. En relación a las edificaciones situadas en las parcelas confrontantes:

a) Edificación entre medianeras: edificación que tiene los muros de las medianeras laterales compartidos con los de las edificaciones de las parcelas confrontantes.
b) Edificación continúa: conjunto de edificaciones entre medianeras.
c) Edificación apareada: edificación que tiene un muro medianero lateral compartido con una edificación de una de las parcelas confrontantes.

d) Edificación adosada: edificación que tiene los muros de las medianeras laterales compartidos con otros semejantes conformando todas ellas un conjunto ubicado en una única parcela.

3. En relación a otras edificaciones:

a) Edificación exenta: edificación que está separada de cualquier otra.
b) Edificación en manzana cerrada: edificaciones en que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuran un espacio interior.

4. En relación en los espacios edificables:

a) Espacio edificable de parcela en las zonificaciones reguladas con respecto al vial: área de una parcela, comprendida entre sus fachadas, el exterior, sea coincidente o retranqueada respecto de la alineación de vial, y la posterior que determina la profundidad edificable y los límites laterales, en el cual pueden situarse las edificaciones.
b) Espacio no edificable de parcela: área de una parcela que debe quedar libre de edificación. En ciertos casos se admiten edificaciones auxiliares.

Artículo 5. *Definiciones relativas a las partes que conforman un edificio.*

1. En relación en las plantas que conforman un edificio:

a) Planta: porción de espacio de un edificio, comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable, susceptible de ser habitado o destinado a algún uso.
b) Planta baja: primera de las plantas de un edificio, cuya superficie pisable determina su plano de referencia.
c) Planta piso: planta situada por encima de la planta baja.
d) Ático: planta superior con al menos una fachada retranqueada con respecto a alguna de las generales de la edificación.
e) Planta semisótano: planta, por debajo de la planta baja, en la que sus paramentos verticales no quedan totalmente por debajo del terreno.
f) Planta sótano: planta, por debajo de la planta baja, en la que sus paramentos verticales quedan totalmente por debajo del terreno, excepto en el espacio necesario para el acceso de vehículos a las plantas soterradas.
g) Forjado sanitario: forjado situado por encima del terreno, que constituye el suelo de la planta más baja de un edificio.
h) Cámara sanitaria: espacio no habitable y sin uso situado entre el terreno y la cara inferior del forjado sanitario.

2. En relación al envolvente de un edificio:

a) Fachada: cara externa de cada uno de los muros de cierre de un exterior edificio.
b) Cubierta: elemento constructivo que protege y corona la parte superior de las edificaciones.
c) Cuerpo saliente: parte de la edificación que sobresale de la fachada, de carácter fijo y que es habitable u ocupable.
d) Galería: cuerpo saliente, cerrado en todo su perímetro, mayoritariamente formado por elementos vidriados.
e) Balcón: cuerpo saliente, abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada.
f) Elemento saliente: parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada y de carácter fijo, que no es habitable ni ocupable.
g) Cornisa: elemento saliente de la cubierta. También recibe el nombre de alero o voladizo.
h) Porche: cuerpo cubierto y abierto como mínimo en alguno de sus laterales. Se considera que una parte del perímetro de un porche es cerrado cuando la altura del cierre por encima del pavimento es superior a 1,70 metros. También recibe el mismo nombre una edificación exenta, que puede tener hasta los 4 laterales abiertos.
i) Pérgola: porche que tiene por cubierta tan solo un entramado calado de barras repartidas uniformemente, de manera tal que la relación entre la superficie de los vacíos y la

de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, tiene que ser superior a 5.

j) Terraza: espacio externo, abierto y descubierto, pavimentado y transitable, situado sobre un cuerpo de edificación o sobre el terreno exento de edificación.

k) Patio: espacio exterior situado en la parte baja de un patio de luces, limitado por cierres verticales de la edificación.

l) Patio de luces: espacio cerrado de manera vertical, total o parcialmente por edificación y destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las dependencias que lo rodean, tal como se indica en el punto IV.4 del Anexo I del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. También recibe el nombre de montpeller.

Artículo 6. *Definiciones relativas a las distancias, superficies y volúmenes de una edificación.*

1. Distancias. Se miden en metros.

a) Altura libre: distancia comprendida entre el pavimento y el techo (cielo raso o intradós de forjado) tal como se indica en el punto II.3 del Anexo I del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

b) Alturas a efectos urbanísticos, tal como son la altura reguladora y la altura total: parámetro urbanístico tal como se indica en el artículo 11.1 de este Anexo.

2. Superficies. Se miden en metros cuadrados (m²). En los casos de superficies de un elemento cualquiera en que los muros exteriores de cierre computan, si estos son compartidos con otro elemento, entonces computan, para cada uno de ellos, únicamente hasta el eje de simetría del muro compartido.

a) Superficie útil:

1) Superficie útil de una dependencia: superficie transitable comprendida entre todos los elementos verticales constructivos que la delimitan, tal como se indica en el punto II.1.a) del Anexo I del Decreto 145/1997 citado en el apartado anterior.

2) Superficie útil de un inmueble, ya sea vivienda o local: es la suma de todas las superficies, definidas y contabilizadas de acuerdo con el punto anterior, de las dependencias que la integran, tal como se indica en el punto II.1.b) del Anexo I del Decreto 145/1997 citado en el apartado anterior.

b) Superficie construida. También recibe el nombre de superficie edificada.

1) Superficie construida de un elemento: dimensión de la superficie horizontal, incluidos sus cerramientos.

2) Superficie construida de una edificación: suma de las superficies horizontales con los cómputos correspondientes que se indican a continuación:

i) La superficie de las diferentes plantas cerradas, incluidos los cerramientos, computan al 100%.

ii) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente hasta las dos terceras partes de su perímetro computan al 100%.

iii) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente menos de las dos terceras partes de su perímetro computan al 50%.

iv) La superficie de las pérgolas computan al 25%.

v) La superficie de las terrazas y patios descubiertos no computan, vi) El planeamiento general municipal puede determinar, además de lo anterior, aquellas otras construcciones e instalaciones que tampoco computen.

3) Superficie construida en una parcela: suma de las superficies construidas de todas las edificaciones existentes en su interior.

4) Superficie construida a efectos urbanísticos: parámetro urbanístico resultante de una parcela, tal como se indica en el artículo 12.1.c) de este Anexo.

c) Superficie ocupada:

1) Superficie ocupada: proyección vertical sobre un plano horizontal del conjunto de las superficies comprendidas entre las líneas externas de las edificaciones, incluidos los sótanos, semisótanos, porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm., así como las piscinas, incluidos los muros de contención.

2) Superficie ocupada a efectos urbanísticos: parámetro urbanístico resultante de una parcela, tal como se indica en el artículo 12.2.c) de este Anexo.

d) Otras superficies:

1) Superficie edificable: parámetro urbanístico en valor absoluto que indica, en función de la normativa de aplicación, lo que se puede edificar legalmente en una parcela, tal como se indica en el artículo 12.1.a) de este Anexo. También recibe el nombre de superficie de techo edificable.

2) Superficie cubierta: proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, excluyendo los sótanos y semisótanos, e incluyendo porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm.

3) Superficie de ocupación: parámetro urbanístico en valor absoluto que indica, en función de la normativa de aplicación, la superficie que la edificación y resto de elementos indicados en el punto anterior pueden ocupar legalmente en una parcela, tal como se indica en artículo 12.2.a) de este Anexo.

3. Volúmenes. Se miden en metros cúbicos (m^3).

a) Volumen: dimensión comprendida entre la cara superior del forjado más bajo, las caras exteriores de los cierres de los paramentos verticales y la cara exterior del paramento de cubierta, incluidos porches y cuerpos volados y excluidos los patios de luces interiores.

b) Volumen edificable: parámetro urbanístico en valor absoluto que indica, en función de la normativa de aplicación, en su caso, lo que se puede edificar legalmente en una parcela, tal como se indica en el artículo 12.3.b) de este Anexo.

c) Volumen edificado a efectos urbanísticos: parámetro urbanístico resultante de una parcela, tal como se indica en el artículo 12.3.c) de este Anexo.

Artículo 7. *Definiciones relativas a los tipos de obras e intervenciones en los edificios.*

1. Tipos de obras por su entidad.

a) Obra nueva: obras de construcción de nueva planta sobre parcelas sin edificar o las que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios existentes en parcelas previamente edificadas, b) Obras de intervención en edificios existentes:

1) Derribo: eliminación total o parcial de una edificación existente.

2) Mantenimiento: obras y trabajos a efectuar de forma periódica para prevenir su deterioro, o bien reparaciones puntuales, con el objeto de mantener su estado de conservación y cumplir con los requisitos básicos de reponer las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad y ornamento público, tal como se indica en el artículo 122.1.a de la LUIB.

3) Reforma: obras que, sin alterar sus parámetros urbanísticos, no sean las estrictamente necesarias para su mantenimiento.

4) Ampliación: obras que suponen incrementar la superficie edificada en una parcela, ya sea por adición lateral, por superposición, y/o de manera separada de la edificación existente.

2. Tipos de intervenciones en edificios existentes:

a) Conservación: obras para el mantenimiento de las condiciones estructurales y resto de elementos de un edificio en un correcto estado de salubridad y ornato exterior e interior.

Se consideran dentro de este apartado las obras de mantenimiento consistentes en eventuales reparaciones tanto de elementos como de instalaciones.

b) Restauración: obras con la finalidad de devolver una edificación o a una parte de ella a sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.

c) Rehabilitación: obras de mejora de las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad, eficiencia energética y de habitabilidad del espacio interior, sin modificar las características estructurales y los aspectos fundamentales de su tipología edificatoria, tal como se indica en el artículo 4.j) de la Ley de vivienda de las Illes Balears.

d) Consolidación: obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de estas, para asegurar la estabilidad del edificio.

e) Reestructuración: obras de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

f) Reforma o rehabilitación integral: obras que supongan una afección superior al 50% de su superficie, tal como se indica en el artículo 4.k) de la Ley de vivienda de las Illes Balears, y en todo caso con la renovación completa de sus instalaciones.

e) Reconstrucción: obras de nueva planta con la finalidad de reposición de un edificio previamente existente, que puede incluir el derribo previo. La reproducción o reconstrucción puede ser parcial.

Sección 2.ª Parámetros urbanísticos

Subsección 1.ª Conceptos relativos a los parámetros urbanísticos

Artículo 8. *Definición de parámetros urbanísticos.*

Los parámetros urbanísticos de una parcela constituyen el conjunto de condiciones que determinan las posibilidades edificatorias y de uso que desde la normativa urbanística le resultan de aplicación en función de la calificación urbanística asignada y que se precisa por la situación de la parcela en el plano de ordenación del planeamiento correspondiente.

Artículo 9. *Determinación de los parámetros urbanísticos.*

Los parámetros urbanísticos que determinan las posibilidades edificatorias y de uso de una parcela son, como mínimo, los siguientes:

1. La clasificación y la calificación del suelo.

a) La clasificación del suelo responde a lo indicado en los artículos 18 a 21 de la LUIB.

b) La calificación o la categoría del suelo:

1) En el suelo urbano y urbanizable, la calificación del suelo responde a lo indicado en los artículos 25.1 y 42.1.b) de la LUIB.

2) En el suelo rústico la categoría del suelo responde a lo indicado en los artículos 40.1.b) y también en el 42.3.d), e) y f) de la LUIB.

2. Las condiciones de parcelación, respecto tanto a la superficie como a la anchura de la parcela, tal como se indica en el artículo 10 de este Anexo.

3. La altura permitida de las edificaciones, tanto la reguladora y la total, como el número de plantas, tal como se indica en el artículo 11 de este Anexo.

4. La edificabilidad y la ocupación permitida de la edificación en la parcela, tal como se indica en el artículo 12 de este Anexo.

5. Los usos urbanísticos permitidos, tal como se indica en el artículo 1 del Anexo I de este Reglamento.

6. Las densidades de población por parcela, tanto en número de viviendas como de plazas turísticas, tal como se indica en el artículo 13 de este Anexo.

7. La tipología de las edificaciones y su situación dentro de la parcela, tal como se indica en el artículo 4 de este Anexo. Así como el fondo edificable, en el caso de las edificaciones

alineadas a espacio público (sea vial o espacio libre), y, en el caso de las aisladas, el retranqueo de las edificaciones, tal como se indican en el artículo 2 de este Anexo.

Subsección 2.ª Parámetros urbanísticos

Artículo 10. *Conceptos relativos a las parcelas.*

1. Parcela mínima: menor superficie que puede tener una parcela para poder edificarla. Se mide en metros cuadrados (m²), pero en el suelo rústico también en hectáreas (Ha).
2. Anchura mínima de parcela: mínima longitud que tiene que haber entre los límites laterales. Se mide en metros.

Artículo 11. *Conceptos relativos a la altura.*

1. Con respecto a la máxima dimensión permitida, que se mide en metros:

a) Altura reguladora:

1) En edificaciones alineadas a vial: dimensión vertical medida en cada punto desde el punto de referencia hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.
2) En edificación aislada: dimensión vertical medida desde el pavimento de la planta baja, situada en el punto más desfavorable, hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

b) Altura total:

1) En edificaciones alineadas a vial: dimensión vertical medida desde el punto de referencia hasta el punto más elevado de coronación de cubiertas.
2) En edificación aislada: dimensión vertical medida desde el pavimento de la planta baja hasta el punto más elevado de coronación de cubiertas.

El planeamiento urbanístico podrá determinar los elementos y/o instalaciones que quedan excluidos de la medición de la altura total y que pueden sobrepasarla.
2. Con respecto al número de plantas:

a) En general: Número de plantas: número máximo de plantas edificables en la parcela, incluida la planta baja y excluidas las plantas semisótanos y sótanos.
b) En edificaciones que admiten los áticos: se indican el número máximo de plantas edificables de los dos tipos, tanto de las completas como de los áticos que se pueden situar sobre aquellas.
c) Número mínimo de plantas: en la ordenación de la edificación según alineación a vial y volumetría específica, es la altura mínima en número de plantas.

3. Aspectos relacionados con la altura

a) Con respecto al punto de referencia en edificaciones alineadas a vial:

1) En general: el punto medio de la alineación oficial a la rasante de la vía pública. En caso de que la fachada del solar con la vía o con el espacio público sea superior al doble del mínimo establecido en la normativa, se podrá dividir la fachada en módulos iguales o superiores a la anchura mínima y escalonar la construcción. Este escalonamiento será obligatorio cuando existan diferencias de altura en la rasante de la vía pública superiores a 1 m.
2) Si el solar da frente a dos o más vías, formando chaflán o esquina, que tengan asignada la misma altura reguladora, esta se medirá aplicando el sistema anterior con el conjunto de fachadas desplegadas como si fuera una sola.
3) Si los viales tienen asignada una altura reguladora diferente, se podrá prolongar la edificación más alta por la fachada de la otra calle hasta el límite de la profundidad edificable.
4) En los solares que tienen fachadas opuestas a dos calles, se tomará como altura reguladora la correspondiente a cada calle y la edificación situada en la cota más alta podrá llegar hasta la mitad del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable.

b) Con respecto a la situación de la planta baja:

1) Planta baja de una edificación alineada a vial: planta que tiene el pavimento situado como máximo 1 metro por encima de la rasante de la acera, medido en el punto medio de la fachada de la parcela.

Si el vial estuviera en pendiente, de manera tal que entre las cotas de los puntos extremos de la rasante de la acera, en el frente de fachada de la parcela, hubiera más de un metro de diferencia, se puede fraccionar la edificación para situar la planta baja de cada uno de los diferentes cuerpos para que sigan cumplimentando lo anterior pero ahora en referencia a la rasante de la acera en el punto medio del tramo de fachada correspondiente a cada uno de los cuerpos establecidos.

2) Planta baja de una edificación aislada:

i) En terreno con una pendiente baja, inferior al 10%: planta, o parte de planta, que tiene, en cualquiera de los puntos de su perímetro, su plano de referencia situado por encima de las cotas del terreno como máximo a 1,00 metro.

ii) En terreno con pendiente media, entre el 10% y el 20%: planta, o parte de planta, que tiene, en cualquiera de los puntos de su perímetro, su plano de referencia situado por encima de las cotas del terreno como máximo a 1,50 metros.

iii) En terreno con pendiente elevada, superior al 20%: planta, o parte de planta, que tiene, en cualquiera de los puntos de su perímetro, su plano de referencia situado por encima de las cotas del terreno como máximo a 1,90 metros.

Artículo 12. *Conceptos relativos a la edificabilidad, la ocupación y el volumen.*

1. Con respecto a la máxima edificabilidad permitida:

a) Parámetro urbanístico en valor relativo:

1) Edificabilidad: porcentaje de edificabilidad respecto de la superficie de la parcela (%).

2) Coeficiente de edificabilidad: factor que es el resultado del cociente entre la superficie edificable y la superficie de la parcela. Se mide en metros cuadrados de superficie de techo edificable por metros cuadrados de superficie de parcela (m²/m²)

b) Parámetro urbanístico en valor absoluto:

Superficie edificable: resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad a la superficie de parcela. Se mide en metros cuadrados de superficie de techo edificable (m²):

En el tipo de edificación según alineación a vial donde no se establezca un coeficiente de edificabilidad proporcional a la superficie de la parcela, la superficie edificable es la suma de las superficies correspondientes a:

1) Todas las plantas permitidas, comprendidas dentro de las alineaciones de fachada y medianeras que las limiten, excepto las de sótanos y semisótanos

2) Los cuerpos y elementos salientes permitidos, en los porcentajes siguientes:

i) Si están cerrados lateralmente hasta las dos terceras partes de su perímetro computan al 100%.

ii) Si están cerrados lateralmente menos de las dos terceras partes de su perímetro computan al 50%.

c) Parámetro urbanístico resultante:

Superficie construida a efectos urbanísticos: suma de las superficies con los cómputos correspondientes que se indican a continuación:

1) Las superficies de las diferentes plantas cerradas, incluidos los cerramientos, por encima de la rasante del terreno computan al cien por cien (100%).

2) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente hasta las dos terceras partes de su perímetro computan al 100%.

3) La superficie de los porches y las terrazas cubiertas, si están cerradas lateralmente menos de las dos terceras partes de su perímetro computan al 50%.

4) Las superficies de las pérgolas computan al 25%.

5) La superficie de las plantas bajo rasante, ya sean plantas sótano o semisótano, no computan.

6) La superficie de las terrazas y patios descubiertos no computan.
7) El planeamiento general municipal puede determinar, además de lo anterior, aquellas otras construcciones e instalaciones que tampoco computan.

Se mide en metros cuadrados de superficie de techo edificado (m²).

2. Con respecto a la ocupación máxima permitida:

a) Parámetro urbanístico en valor relativo:

1) Ocupación: porcentaje de ocupación respecto de la superficie de la parcela. (en %)
2) Coeficiente de ocupación: factor que es el resultado del cociente entre la superficie de ocupación y la superficie de la parcela. Se mide en metros cuadrados de superficie de ocupación por metros cuadrados de superficie de parcela (m²/m²). b) Parámetro urbanístico en valor absoluto:

Superficie de ocupación: resultado de aplicar el coeficiente de ocupación a la superficie de parcela.
En el tipo de edificación según alineación a vial donde no se establezca un coeficiente de ocupación proporcional a la superficie de la parcela, la superficie de ocupación es la dimensión comprendida entre sus fachadas y sus medianeras.

Se mide en metros cuadrados (m²).

c) Parámetro urbanístico resultante:

Superficie ocupada a efectos urbanísticos: proyección vertical sobre un plano horizontal del conjunto de las superficies comprendidas entre las líneas externas de las edificaciones, incluidos los sótanos, semisótanos, porches y cuerpos o elementos volados, excepto voladizos o cornisas de hasta 50 cm., así como las piscinas, incluidos los muros de contención. En suelo rústico, además de las indicadas anteriormente, computan también como superficie ocupada a efectos urbanísticos todo tipo de elementos constructivos, así como los caminos pavimentados.

3. Respecto al máximo volumen permitido:

a) Parámetro urbanístico en valor relativo,

1) Volumen: porcentaje de volumen respecto de la superficie de la parcela (en %).
2) Coeficiente de volumen: factor que es el resultado del cociente entre el volumen edificable y la superficie de la parcela. Se mide en metros cúbicos edificables por metros cuadrados de superficie de parcela (m³/m²).

b) Parámetro urbanístico en valor absoluto:

Volumen edificable: resultado de aplicar el coeficiente de volumen a la superficie de parcela. Se mide en metros cúbicos edificables (m³).
En el tipo de edificación según alineación a vial donde no se establezca un coeficiente de volumen proporcional a la superficie de la parcela, el volumen edificable es la suma de las superficies edificables de cada planta multiplicadas cada una de ellas por su altura (distancia entre las caras superiores de los paramentos de sus forjados de piso y de techo).

c) Parámetro urbanístico resultante:

Volumen edificado a efectos urbanísticos: suma de las superficies construidas de cada planta multiplicadas cada una de ellas por su altura (distancia entre las caras superiores de los paramentos de sus forjados de piso y de techo). Se mide en metros cúbicos (m³).